



BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEON

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

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

Lunes, 8 de julio de 1996

Núm. 154

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

No se publica domingos ni días festivos.

Ejemplar del ejercicio corriente: 70 ptas.

Ejemplar de ejercicios anteriores: 85 ptas.

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

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

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

Suscripción al BOLETIN OFICIAL: 2.345 pesetas al trimestre; 3.870 pesetas al semestre; 6.945 pesetas al año.

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

Edictos y anuncios de pago: Abonarán a razón de 125 pesetas línea de 85 milímetros, salvo bonificaciones casos especiales municipios.

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



Papel Reciclado

Administración Municipal

Ayuntamientos

SABERO

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de abril de 1996, acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Sabero.

Sabero, 30 de mayo de 1996.-El Alcalde, Francisco García Alvarez.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO TERMINO MUNICIPAL DE SABERO (LEON)

3.B. NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO:ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

Art. 1

MARCO DE LA ORDENACION TERRITORIAL

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término municipal de Sabero son la única figura de ordenación territorial con incidencia en el ámbito municipal, al no existir otras de ámbito regional ni Directrices de Ordenación del Territorio.

Sustituyen a las Normas Subsidiarias de ámbito provincial vigentes para los términos municipales sin planeamiento específico aunque quedan complementadas por dicho planeamiento en aquellos aspectos que las de ámbito municipal no contemplan.

Art. 2

CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL

El territorio de todo el término municipal queda dividido, en función de sus características y aptitud de usos, en tres clases: (art 9 LS/92).

Suelo no urbanizable

Suelo apto urbanizar

Suelo urbano

Art. 3

ESTRUCTURA GENERAL Y CALIFICACION ZONAL

La totalidad del término municipal, según su carácter y destino, queda estructurado en Sistemas dotacionales y Zonas de uso global, estableciéndose determinadas condiciones de uso y edificación de cara a procurar un desarrollo ordenado del territorio y sus núcleos.

Art. 4

SISTEMAS DOTACIONALES

Definición y ámbito de los sistemas

SG- Sistemas generales

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

SL- Sistemas locales

Aquellos servicios que para cada zona prolongan, mejoran o completan los sistemas generales señalados con carácter general, a modo de sistemas de la estructura local.

Deben desarrollarse específicamente a través de Planes Especiales o Parciales.

La determinación del carácter de sistema general o local se señala al establecer su ordenación específica.

Art. 5

Tipos de Sistemas

Según su carácter y destino se distinguen los siguientes:

Espacios públicos

S-VC. Sistema de vías de comunicación

CT. Carreteras y caminos

VP. Vías pecuarias

VF. Vías férreas

S-ZV. Sistema de zonas verdes y espacios libres

Plazas y calles peatonales
 Jardines y zonas de juegos
 Parques y arboledas
 Aparcamientos al aire libre

Dotaciones

S-ES. Sistema de equipamientos sociales

ES. Equipamiento genérico o de reserva
 ES.R Religioso
 ES.C Cultural
 ES.E Enseñanza
 ES.S Sanitario-asistencial
 ES.A Administrativo y servicios
 ES.D Deportivo

S-SP. Sistema de servicios públicos

SP. Servicio genérico o de reserva
 SP.T Estaciones de transporte
 SP.A Abastecimiento básico
 SP.S Servicios de orden público y seguridad
 SP.I Servicio de extinción de incendios
 SP.C Cementerios

S-IT. Sistema de infraestructuras e instalaciones técnicas

IT. Infraestructura genérica o de reserva
 IT.AA Abastecimiento de agua
 IT.SV Saneamiento y vertidos
 IT.EE Energía eléctrica
 IT.CC Comunicaciones por cables, ondas,...
 IT.AP Alumbrado público

Art. 6

CALIFICACION ZONAL Y USOS GLOBALES

En concordancia con la clasificación del suelo y la estructuración mediante sistemas, se establecen para todo el territorio diversas zonas en las que queda calificado el suelo según normas específicas para ordenar las actividades y procesos de urbanización y edificación.

Cada zona se denomina en función de su uso y tipo arquitectónico característicos.

- SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

SNU/EP/A Cauces de agua, embalses, lagos y lagunas

SNU/EP/V Fondos de valle

SNU/EP/P Pastizales

SNU/EP/F Espacios forestales

SNU/EP/F.B Bosques autóctonos

SNU/EP/F.R Repoblaciones arbóreas

SNU/EP/C Zonas subalpinas y afloramientos rocosos

SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

SNU/O/G Areas de régimen general

SNU/O/M Areas de actividad minera

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SAU/I Industrial

SUELO URBANO

SU/R/CA Residencial. Casco antiguo

SU/R/BA Residencial. Bloque abierto

SU/R/EP Residencial. Edificación pareada

SU/R/EA Residencial. Edificación aislada

SU/I Industrial

SU/A Almacenaje

TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Capítulo I: REGULACION GENERAL DE USOS

Art. 7

Definición

Se distinguen tres aplicaciones del concepto "uso":

Usos urbanísticos

Regulan los usos de posible implantación real y sus niveles de intensidad de cara a la racional utilización de los mismos en sí y con relación al entorno.

Usos característicos

Señalan cual es el uso predominante en cada Area de Reparto delimitada por el Planeamiento para la aplicación de la técnica del Aprovechamiento Tipo a efectos de equidistribución de cargas y beneficios.

El uso característico del área y los coeficientes de homogeneización entre usos admisibles se señala en la regulación de usos específica de cada área de reparto.

Usos de actividades de interés público o social

Por su carácter indeterminado, deberán ser declarados o reconocidos como tal por la CPU (Comisión Provincial de Urbanismo) que deberá precisar además si pueden o deben implantarse en medio urbano (suelos urbanos y aptos para urbanizar) o necesariamente en medio rural (suelo no urbanizable).

Art. 8

Ambito

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo como a los de la edificación, sean privados o públicos, siempre que impliquen una transformación material de los terrenos o del espacio y abarca todo el territorio municipal.

Art. 9

Adecuación de usos

Se definen cuatro categorías de aptitud de uso aplicables a las distintas zonas:

Usos recomendados

Son aquéllos que ya caracterizan la zona o se consideran como los más adecuados, contribuyendo positivamente a mantener y mejorar la calidad del espacio o sus recursos.

Usos admisibles

Son aquéllos que se consideran aceptables según las características de la zona y, que sin ser los óptimos, no inciden negativamente en el entorno, en su calidad ambiental o en el uso recomendado.

Usos condicionados

Son aquéllos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Independientemente de la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización de los distintos organismos competentes:

- Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Comisión Provincial de Urbanismo.

Comisión Provincial de Actividades clasificadas.

Comisión de evaluación de impacto ambiental.

- Unidad de carreteras de la Junta de C. y León.

- Unidad de carreteras de la Diputación Provincial.

- Confederación Hidrográfica del Duero.

- Servicio Territorial de Patrimonio Cultural.

Usos prohibidos

Son aquéllos que se consideran inadmisibles por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación.

Art. 10

Compatibilidad de usos

El Ayuntamiento, previa concesión de la licencia de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso especí-

fico que se solicita con los recomendados para cada zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por las Normas Subsidiarias o la legislación sectorial vigente y con el preceptivo informe del organismo competente en los casos de usos condicionados.

Art. 11

Usos fuera de ordenación

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, que resulten prohibidos por la nueva regulación, se considerarán como fuera de ordenación no pudiendo autorizar su mejora o ampliación.

Art. 12

Cambio de uso

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de las Normas Subsidiarias en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Art. 13

Clasificación de usos globales

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos promenorizados señalados más adelante.

N Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

V Usos de recreativos en zonas verdes y espacios libres

R Usos de edificación residencial

E Usos de edificación para equipamiento social

T Usos de edificación para actividades terciarias

I Usos industriales y aprovechamientos extractivos

USOS PROMENORIZADOS

Art. 14

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

N1. Mantenimiento del estado natural

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, actividades de aprovechamiento y de comportamiento.

Se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas y que su preservación puede protegerse a ultranza.

Se prohíben todo tipo de actividades con excepción de las de uso, conservación y mejora del espacio y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente instalaciones de titularidad pública con menos de 16 m² construidos, ligadas a la gestión de los recursos del medio natural (forestal, ganadero, cinegético,...)

N2. Regeneración del ecosistema

Actividades tendentes a reconducir el medio a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción controlada de la ganadería, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

N3. Rehabilitación de paisaje

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos,...), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del suelo no urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo,...)

Art. 15

A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

A1. Agricultura tradicional

Laboreo de terrenos sin instalaciones fijas ni edificaciones o transformaciones notables del suelo agrícola existente, manteniendo el carácter tradicional de las huertas, cultivos,...

A2. Agricultura intensiva

Actividad agrícola con posible reparcelación, nivelado de terrenos, construcción de accesos, canales, instalaciones fijas, invernaderos, edificios de almacenamiento y maquinaria ..., todo lo cual supone transformación del medio.

A3. Aprovechamiento forestal tradicional

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora. (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros...)

A4. Aprovechamiento forestal productivo

Ordenación de espacios para producción maderera.

Se ajustarán a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

A5. Ganadería extensiva

Pastoreo de ganados en grandes superficies ajustado al plan de carga ganadera y sin instalaciones fijas ni edificaciones, salvo las imprescindibles de escasa entidad (menos de 10 m²)

A6. Actividades agropecuarias de régimen familiar

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse en suelo urbano residencial de los núcleos tradicionalmente dedicados a esta actividad siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de actividades clasificadas y en la legislación sectorial de aplicación.

Sólo pueden estar vinculadas a una vivienda unifamiliar.

Deberá estudiarse cada caso, evitando nuevas instalaciones donde antes no existieran y puedan provocar molestias al vecindario encauzando la iniciativa hacia espacios más aptos.

La Corporación puede fijar unos límites máximos de cabezas de ganado a partir de los cuales se considera intensiva e incompatible con usos urbanos.

A7. Ganadería intensiva

Actividad ganadera con construcción de instalaciones fijas, edificios para cobijo, maquinaria,... delimitación y vallado de parcelas, etc. todo lo cual supone transformación en el medio y concentración de ganado.

Deberán cumplir las exigencias de la reglamentación sectorial para este tipo de actividad. En caso de no existir, dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m² con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo licencia para este uso en suelo no urbanizable, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto, no autorizable en dicho tipo de suelo.

Art. 16

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

VI. Recreo extensivo.

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad (16 m² construidos máximo y titularidad pública), etc.

V2. Recreo concentrado

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente.

No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc.

V3. Acampada

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, ...

Queda prohibido su emplazamiento :

- En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres y peligrosos.

- En un radio inferior a 150 m. de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

- A menos de 500 m. de monumentos histórico-artísticos legalmente declarados.

- En las proximidades de industrias clasificadas.

- En terrenos por los que discurran líneas de alta tensión.

- En lugares que, por exigencias del interés público, o por su calificación urbanística, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por la Junta de Castilla y León para Campamentos Públicos de Turismo. (Decreto 122/1987 de 9 de abril)

V4. Jardín urbano y áreas de juegos

Delimitación de espacios urbanos de superficie no inferior a 400 m² con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado y con posibilidad de soleamiento. Pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad,...

V5. Campos y pistas deportivas al aire libre

Urbanización de un determinado espacio con delimitación de pistas y construcción de pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos... para uso público o privado.

V6. Deportes acuáticos

Uso referido a los ríos y embalses de actividades de baño, remo, vela y otros deportes acuáticos con excepción de embarcaciones a motor (salvo para auxilio o recreo público) y con el acondicionamiento de zonas puntuales de ribera y edificaciones de escasa entidad al servicio de la actividad. (16 m² construidos máximo y titularidad pública)

Art. 17

R. Usos de edificación residencial

R1. Vivienda unifamiliar

Vivienda con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

R2. Vivienda multifamiliar

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal.

R3. Alojamiento colectivo

Edificación para estancia y alojamiento con los servicios necesarios (residencias, internados,...)

Art. 18

E. Usos de edificación para equipamiento social

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

ES. Equipamiento genérico o de reserva

ES.R Religioso

Templos y ermitas

Centros parroquiales

Conventos y residencias religiosas

ES.C Cultural

Centros culturales

Bibliotecas

Museos y salas de exposición

ES.E Enseñanza

Centros de enseñanza general básica

Centros de bachillerato y formación profesional

Centros de enseñanzas especializadas

ES.S Sanitario-asistencial

Consultorios

Unidades de salud básicas

Centros de acogida

Residencias de ancianos

Guarderías

ES.A Administrativo

Representación e institucionales

Servicios de la Administración Pública

ES.D Deportivo

Gimnasios y escuelas deportivas

Polideportivos

Actividades recreativas con edificación.

Art. 19

T. Uso de edificación para actividades terciarias

T1. Oficinas, despachos y actividades domésticas

Las oficinas privadas o de función pública, los despachos profesionales y determinadas actividades industriales inocuas y de actividad limitada (peluquerías, talleres de confección, alojamiento de huéspedes, academias y asociaciones,...)

Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos.

T2. Comercios, hostelería y de relación

Comercios mayoristas o minoristas

Bares y restaurantes

Convenciones, asambleas,...

Hoteles, albergues,...

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes.

T3. Espectáculos

Deben cumplir el Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas (R. Decreto 2816/1982 de 27 de agosto)

Pueden autorizarse en suelo urbano residencial en edificio aislado no destinado a vivienda:

Cines y teatros

Discotecas y salas de fiesta

Recintos feriales

Espectáculos

Art. 20

I. Usos industriales y aprovechamientos extractivos

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial

Actividades artesanales, almacenes de materias inocuas, talleres o industriales sin molestia para la vivienda (o que pueden producir ligeras molestias de ruido, siempre que sean corregidas según la legislación específica) y necesarios al servicio de la zona donde se emplazan.

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes.

12. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos

Aquellas actividades molestas no incluibles en la categoría anterior por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, sólo podrán autorizarse en suelo urbano para uso industrial cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia.

Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarras reguladas por el Decreto 180/1993 de 29 de junio de la Junta de Castilla y León (BOC y L 4.8.93).

Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada al promotor o para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida destinada a la actividad.

13. Actividades industriales de impacto ambiental y actividades extractivas

Actividades que por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes exigen

especiales condiciones del lugar y de la implantación. Requieren siempre EIA.

Al conceder la licencia se exigirá, en caso de cese de actividades de este tipo, la regeneración de los espacios y el derribo de las edificaciones e instalaciones obsoletas salvo que sean susceptibles de uso para otra actividad compatible con el entorno.

Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada al promotor o para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida destinada a la actividad.

Capítulo II: NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE

Art. 21

Ordenación subsidiaria de actividades susceptibles de regulación por legislación sectorial

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

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

Art. 22

Actividades con impacto ambiental

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

En el Real Decreto 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre con el Reglamento de desarrollo se dispone de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en su anexo.

- Carreteras

- Presas y minicentrales

- Líneas de transporte de energía

- Actividades extractivas a cielo abierto

- Roturación de montes

- Concentraciones parcelarias

- Modificaciones del dominio público hidráulico

- Instalación de vertederos

- Primeras repoblaciones forestales

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

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

Art. 23

Extracción de áridos y explotaciones mineras

Se ajustarán a la Ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial (se adjunta) y la restante legislación sobre restauración de espacios afectados por actividades mineras:

(Decreto 329/1991 de J.C. y L. sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras. (B.O.C. y L. 21 nov.91).

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

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

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

Art. 24

Vertederos de residuos y chatarras

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

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

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

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

Art. 25

Movimientos de tierras

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

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas y accidentes de viandantes.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

Art. 26

Actuaciones en masas arboladas

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

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

Art. 27

Otros elementos

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

Se prohíbe la publicidad en suelo no urbanizable.

Art. 28

Actividades clasificadas

Deben ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, sobre Actividades

molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y demás legislación medioambiental. (Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León y el Decreto 159/1994 de 14 de julio con el Reglamento para la aplicación de la Ley).

Molestas

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

Insalubres

Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

Nocivas

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

Peligrosas

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

Capítulo IV: NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

Sección 1ª: Condiciones generales de volumetría

Art. 29

Alineaciones

Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación, tanto para edificación según alineación de vial como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

Art. 30

Rasantes

Serán las existentes en vías consolidadas y las que señalen los servicios técnicos o la Comisión de obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitar inundaciones, etc.

Art. 31

Cómputo de plantas

Para el límite de alturas o edificabilidad de la ordenación urbanística se computará la suma de todas las que se consideren como tales según los parámetros definidos, excluyendo sótano y semisótano y la planta bajocubierta.

Art. 32

Altura mínima

Se autoriza una disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3 m. máximo.

Art. 33

Fijación de altura en diversos casos

Para edificación según alineación de vial

En calles en pendiente, las alturas se medirán en la cota 0 que será la de la acera en el punto medio de la fachada.

Si el solar tiene fachada continua a dos o más calles con distinta pendiente, la cota 0 es el punto medio entre las cotas 0 correspondientes a cada fachada, siempre que este punto resultante no diste de la cota 0 de cada fachada independiente, medida según el criterio anterior, más de 2 m., en cuyo caso deberá escalonarse la fachada para cumplir este extremo.

Si el solar tiene fachadas independientes a calles con distintas rasantes o pendientes, para cada fachada se considerará cota 0 la correspondiente a su calle salvo que la edificación a construir sea un único bloque en cuyo caso se adaptará a la cota 0 de la calle más baja.

Para edificaciones en bloque o aisladas en zonas de ladera

Se considerará cota 0 el punto medio entre las cotas máxima y mínima de la línea de máxima pendiente interceptada por las fachadas opuestas de la edificación que se quiera levantar.

En todo caso, no se permite aumentar el número de plantas habitables establecido para cada zona debiéndose, en los casos de gran desnivel, escalonar la edificación a partir de los 12 m. de fondo, permitiéndose usos de almacén o aparcamiento en los espacios bajo cota 0, que no podrán sobresalir más de 4 m. en ningún punto del terreno y tratando las zonas vistas como fachadas.

Art. 34

Cerramientos de terrazas

Podrán autorizarse cuando cumplan las condiciones de volumetría y estéticas de la zona donde se sitúan, sean acordes con el diseño y materiales del edificio y no rebajen las condiciones de habitabilidad o ventilación.

En edificios multifamiliares se deberá acordar por la comunidad de propietarios, un único modelo que será el utilizado por todos los vecinos.

Sección 2ª: Condiciones de accesibilidad en las edificaciones

Art. 35

Accesibilidad en edificios

Se deberán tener en cuenta las disposiciones del R. Decreto 556/1989 de 19 de mayo sobre accesibilidad a edificios públicos así como las disposiciones de la Ley 13/1982 de 7 de abril, de integración social de minusválidos y las Normas Técnicas de diseño y calidad de viviendas sociales.

Art. 36

Portales y escaleras

Los portales de viviendas colectivas y edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de la escalera.

Los accesos a viviendas serán independientes de los accesos a locales destinados a otros usos.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m., con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 17,5 cm.

Se excluyen de estas condiciones las escaleras interiores de las viviendas.

Art. 37

Acceso a garajes-aparcamiento desde vía pública

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante la puerta de entrada de 3 m. de ancho y 5 m. como mínimo desde la línea exterior de la calzada a dicha puerta.

Los espacios destinados a garaje contarán con vado en la acera, ventilación directa o forzada, iluminación y protección contra incendios.

Las rampas para vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%.

Sección 3ª: Condiciones de habitabilidad de las dependencias

Art. 38

Programa mínimo de vivienda y otros usos

Vivienda

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, baño completo, un dormitorio doble o dos individuales y tendedero.

No podrán situarse viviendas en planta sótano y semisótano.

Locales para usos diversos

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo
- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas

- Condiciones mínimas para establecimientos hoteleros

- Condiciones para establecimientos de la tercera edad

- Condiciones para centros escolares y guarderías

- Condiciones para centros sanitarios

- Condiciones para instalaciones deportivas

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por vestíbulo previo y uno

más por cada 200 m² o freacción, separándose en este caso los de hombre y mujeres.

Art. 39

Ventilación e iluminación

Todas las viviendas serán exteriores considerando como tales las que tengan al menos 3 m. de fachada con espacios vivideros a calle o a patio donde sea inscribible un círculo de 16 m. de diámetro.

Las habitaciones de edificios de viviendas dispondrán de huecos practicables que en conjunto sumen una superficie igual o mayor a 1/10 de la superficie útil de la misma.

Pueden exceptuarse las despensas de menos de 6 m² y los aseos, que podrán ventilar por conducto homologado de ventilación forzada.

Los locales para usos distintos al de vivienda, destinados a permanencia de personas, deberán contar con una ventilación natural similar a la de vivienda o forzada que cumpla la Ordenanza de seguridad e higiene del trabajo.

Las escaleras, a excepción de las viviendas unifamiliares, dispondrán de luz y ventilación natural resuelta mediante huecos verticales o en cubierta.

Para la apertura de huecos deberá existir una distancia mínima de 3 m. de luces rectas a propiedades colindantes y paramentos existentes, medidos perpendicularmente desde el centro del hueco.

Art. 40

Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima capaz de permitir la inclusión de un cilindro de 3 m. de diámetro en toda su altura.

En los edificios colectivos, deberá existir acceso a los patios desde zona común para permitir su limpieza y mantenimiento.

Art. 41

Altura de las estancias

Altura libre de planta baja

La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 m. en locales públicos y 2,50 m. en viviendas.

En caso de rehabilitación de locales en plantas bajas de edificios antiguos de escasa altura podrá admitirse una altura libre mínima de 2,40 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de los locales de uso público.

Entreplantas

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m. y la parte alta de 2,20 m. y no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local.

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

Altura libre de plantas de piso

La altura mínima libre será de 2,5 m.

En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m.

Altura libre en sótanos y semisótanos

La altura mínima libre será de 2,20 m. aunque en algunos puntos las instalaciones cuelguen hasta dejar 2,00 m. libres.

Altura libre de áticos

Las zonas de estar, comedor, cocina y dormitorios tendrán una altura mínima de 2,50 m. en el 50% de su superficie útil y los pasillos y baños 2,20 m., no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo.

Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

Art. 42

Dimensiones de las estancias en vivienda

La sala de estar-comedor tendrá como mínimo 14 m². Si tiene incorporada la cocina, la superficie total no será inferior a 16 m².

La cocina tendrá como mínimo 5 m².

Los aseos tendrán como mínimo 1,5 m², no servirán de paso a ninguna otra dependencia y no podrá accederse a ellos directamente desde el estar-comedor ni desde la cocina.

Los dormitorios dobles tendrán 10 m² como mínimo y los individuales 6 m², no pudiendo acceder a ellos desde la cocina.

Sección 4ª: Condiciones relativas a instalaciones y servicios

Art. 43

Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que esté situada.

Art. 44

Servicio de cartería

Los edificios dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la reglamentación vigente.

Art. 45

Servicios higiénicos

Estarán dotados de agua corriente fría y caliente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m., de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Art. 46

Conductos de ventilación

Cumplirán los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE.

Art. 47

Aislamientos

Las edificaciones dispondrán de aislamiento higr-térmico, acústico y contra humedades, adecuados a su uso según la normativa vigente.

Art. 48

Instalaciones especiales

Cumplirán la reglamentación correspondiente ejecutándose de modo que no supongan molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, olores, ruidos, vibraciones, vistas,...

Cumplirán la normativa de protección contra incendios, lo que se justificará detalladamente en los proyectos presentados a licencia.

Art. 49

Garajes y aparcamientos

Espacios destinados exclusivamente para el estacionamiento de vehículos, a cubierto o al aire libre.

Se reservará una plaza de garaje por cada vivienda o 100 m² de local o edificación para otros usos, salvo en las edificaciones de vivienda unifamiliar de Zona de Casco Antiguo donde no sea posible por el tamaño de la parcela existente.

En todos los casos las dimensiones mínimas por plaza serán 4,5 m. de longitud y 2,20 m. de ancho excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos y cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad, ventilación y protección contra incendios de los mismos y de sus usuarios.

Art. 50

Trasteros

Locales de almacenamiento que cumplan la normativa de protección contra incendios y disponer de vías de acceso de anchura no inferior a 1,20 m.

Art. 51

Tendederos

Todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendedero quedando prohibido su emplazamiento en fachada principal, a no ser que quede integrado en la misma y sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas.

Art. 52*Elementos de protección*

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas, de una altura mínima de 95 cm. y huecos sin riesgo de caída de objetos.

Art. 53*Toldos o marquesinas*

Elementos sobresalientes sobre la vía pública para protección solar o de lluvia. Se justificará su estabilidad estructural.

La altura mínima sobre rasante será de 2,25 m. para toldos y 2,60 m. para marquesinas y el vuelo inferior al ancho de la acera en 40 cm.

Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

Art. 54*Muestras*

Los carteles y anuncios estarán situados sobre el plano de fachada pero sin sobrepasar el nivel del forjado de techo de planta baja y respetando la composición y materiales de la fachada. Se procurará que queden integrados dentro de los huecos de planta baja.

Art. 55*Banderines*

Podrán admitirse anuncios situados perpendicularmente al plano de fachada de menos de 0,5 m² de superficie siempre que estén a una altura mínima sobre la acera de 2,60 m. y con vuelo inferior en 0,20 m. al ancho de la acera.

Sección 5ª: Condiciones generales estéticas**Art. 56***Control municipal*

La Corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas de acuerdo con el art. 138 LS/92.

A tenor del art. 11 RD, el Ayuntamiento podrá imponer modificaciones de carácter estético a los proyectos presentados, siempre que con ello no se aumente el valor de expropiación del inmueble a que se refiere y lo justifique un mejor cumplimiento de las condiciones estéticas.

*Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones***Art. 57***Preservación de vistas*

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Art. 58*Siluetas de los núcleos*

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios o instalaciones de altura, silueta, carácter o aspecto externo discordantes con el ambiente del conjunto.

*Condiciones relativas al diseño de las edificaciones***Art. 59***Tipo de edificación*

Las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en suelo no urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianerías.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a caravanas y similares, en todos los tipos de suelo salvo en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Art. 60*Composición de fachadas y cubiertas*

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados adecuados.

Art. 61*Ventanas y huecos*

En los edificios según alineación de vial, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1 m. del límite de la medianería colindante y 60 cm. en fachada a patio.

No se autorizan ventanas en fachada a calle ni a patio de manzana para los espacios habilitados en el bajocubierta.

Los cuerpos volados, galerías, miradores o balcones se separarán también al menos 60 cm. de los linderos, la altura mínima sobre la acera será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 25 cm. del bordillo.

Art. 62*Elementos de instalaciones*

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, paneles solares, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada.

*Condiciones de empleo de materiales de construcción***Art. 63***Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas*

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, grises,...).

Los materiales extraños a la construcción tradicional de la zona (ladrillos y cerámicas vitrificadas o de colores atípicos, fibrocemento o bloque de hormigón en su color, materiales metalizados o brillantes,...) quedan prohibidos salvo que se justifique su exigencia estética en proyecto redactado por técnico competente.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes.

Los revestimientos de placas de fibrocemento existentes en fachadas, medianerías o cubiertas se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

Las cubiertas deberán adaptarse a los colores tradicionales de la zona: pardo-rojizo como tono predominante y negro-pizarra como tolerable, evitando las cubiertas de fibrocemento en su color por lo que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona evitando las de apariencia metálica brillante.

Condiciones relativas al cierre de parcelas y solares

Art. 64

Vallados en suelo no urbanizable

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. (altura máxima: 1 m.)

Materiales autorizados:

- cerramiento vegetal de especies autóctonas
- murete de mampostería del lugar
- alambrada ligera con poste vertical de madera

Art. 65

Vallados en suelo apto para urbanizar

Mientras no se desarrolle la ordenación y se efectúe la reparación y trazado de viales y espacios libres, solo se autorizan con carácter provisional los cierres permitidos en suelo no urbanizable.

Art. 66

Vallados en suelo urbano

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1 m. de altura desde la rasante.

Materiales autorizados:

- cerramiento de madera tipo Sabero
- celosía de hormigón tipo San Blas
- murete de mampostería del lugar
- forja o entramado metálico tratado
- setos vivos
- enfoscado pintado o bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona

Condiciones relativas a los ajardinamientos

Art. 67

Ajardinamiento de parcelas en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable, los posibles tratamientos de jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, procurarán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona, evitando introducir visualmente en el paisaje tramas vegetales extrañas o delimitaciones de parcela de marcado contraste geométrico en relación con las formas naturales.

Especies arbóreas recomendadas en zonas de ladera

- *Quercus pireaica* (roble)
- *Quercus ilex* (encina)
- *Acer campestre* (arce)
- *Pinus laricio* (pino)

Especies arbóreas recomendadas en fondo de valle

- *Populus sp.* (chopo)
- *Fraxinus sp.* (fresno)
- *Alnus sp.* (aliso)
- *Betula sp.* (abedul)
- *Juglans regia* (nogal)

Especies arbustivas recomendadas en zona de ladera

- *Crateagus monogyna* (majuelo)
- *Rosa canina*, *rosa rugosa*
- *Prunus avium* (cerezo silvestre)
- *Malus sylvestris* (manzano silvestre)
- *Sorbus sp.* (serbal)
- *Arbutus unedo* (madroño)

Especies arbustivas recomendadas en fondo de valle

- *Salix sp.* (sauce)
- *Corylus avellana* (avellano)

Art. 68

Ajardinamiento de Instalaciones técnicas, ganaderas o industriales

En las parcelas, tanto de suelo urbano como no urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agroganadero, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

En los proyectos vendrá recogida la plantación en la parcela, señalando su número y especies, no debiendo ser inferior a un árbol y tres arbustos por cada 50 m² de parcela total.

TITULO TERCERO: NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

Capítulo I: SG-VC SISTEMA GENERAL DE VIAS DE COMUNICACION

Sección 1ª: SG-VC.CT Sistema general de carreteras

Art. 69

Definición

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable) y según los siguientes tipos:

Autopistas

Vías especiales con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

Autovías

Vías que, sin reunir todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

Vías rápidas

Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

Carreteras convencionales

Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

Elementos funcionales o áreas de servicio

Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro, hoteles y restaurantes, talleres y otros servicios análogos.

Tramos urbanos

Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano y apto para urbanizar.

Travesías

Aquellos tramos urbanos en que existen edificaciones consolidadas en al menos dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en al menos uno de los márgenes.

Art. 70

Delimitación

Sistemas generales

Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

Autopistas, autovías y vías rápidas

No existe ninguna con este rango.

Carreteras convencionales estatales:

No existe ninguna con este rango.

Carreteras de la red básica de la comunidad autónoma

- CV 104/22 de Boñar por Sabero a la Ctra N-621

Depende de la Diputación Provincial

Se propone el trazado de una vía rápida que no atraviese los núcleos urbanos, apoyada sobre el trazado de la actual carretera privada de Hulleras de Sabero. Para ello se hace una reserva de

suelo de 50 m. de ancho sobre el eje de la misma y para una variante en la zona de Sotillos, aprovechando los movimientos de tierras de la mina a cielo abierto.

Carreteras de la red complementaria de la comunidad autónoma

No existe ninguna con este rango.

Carreteras locales

CV-105/1 Acceso a Alejico. Diputación Provincial

CV-130/15 de Sotillos a La Ercina. Diputación Provincial

Acceso a la Camperona. Ayuntamiento de Sabero

Sistemas locales

Vías urbanas

Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo apto para urbanizar mediante Planes Parciales o Especiales.

En ningún caso se autorizarán nuevas vías urbanas que se resuelvan en fondo de saco, debiendo siempre tener entrada y salida a otras vías existentes o previstas. En este último caso, se permitirá el fondo de saco como solución provisional hasta que se abra dicha vía, si se desarrolla por terrenos ajenos a la actuación urbanizadora.

Caminos e itinerarios peatonales

Los caminos públicos de acceso a minas, montes, ríos, de comunicación entre pueblos,... y los itinerarios peatonales.

Se protegerá especialmente el trazado del Camino Real que discurre por el término municipal entrando por el sur en la zona de Vegabarrío y que, cruzando el valle, continúa al norte hacia Valdoré. Se acondicionarán zonas de apoyo al excursionismo por dicha ruta que recorre el valle del Esla.

Art. 71

Zonificación funcional

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley 25/1988 de carreteras del Estado de 29 de julio y su Reglamento (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre) y la Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León de 16 de marzo.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano, apto para urbanizar y no urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de las presentes Normas y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

Zona de servidumbre

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera 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 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

Zona de afección

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y

vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Condiciones de uso

Art. 72

Zona de dominio público

Usos condicionados

- a autorización del organismo titular de la carretera

- a licencia municipal si se trata de edificaciones

Solo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento si se trata de suelo urbano, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

-Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

-Areas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes, talleres de reparación y similares.

-Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

-Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

-Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

Art. 73

Zona de servidumbre

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

A partir de esta zona se permiten, con autorización, los cerramientos diáfanos quedando prohibidos los opacos en todo o en parte, que solo se autorizarán a partir de la línea límite para la edificación.

Art. 74

Zona de afección

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes..., todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Art. 75

Condiciones técnicas

Red viaria

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en las Instrucciones Técnicas de los organismos titulares.

Las vías locales pueden considerarse como de categoría T3 (tráfico medio-bajo) con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones estableci-

das por el organismo competente y previa autorización del mismo.

Las nuevas vías en áreas de suelo residencial no podrán tener una dimensión inferior a 9 m. a excepción de las señaladas en planos como de menor dimensión y 12 m. en suelo industrial.

Se recomiendan anchuras de 12 m. con 2 carriles de 2,5 m. de ancho para circulación de vehículos en los dos sentidos, 2 bandas de 2 m. a cada lado para aparcamiento y aceras de 1,5 m. mínimo.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos de Ordenación.

Pavimentación y encintado de aceras

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm².

Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas, evitando futuras demoliciones.

Art. 76

Publicidad

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Art. 77

Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo no urbanizable

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

Autopistas, autovías y vías rápidas

La línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.

Carreteras estatales convencionales y de la red básica

La línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.

Variantes o carreteras de circunvalación

La línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Carreteras comarcales y locales

La línea de edificación se establece a 18 m. del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.

Caminos

Se prohíben cerramientos o construcciones a menos de 5 m. del eje o 1 m. del borde ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Art. 78

Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo urbano y apto para urbanizar

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación o en el correspondiente Plan Parcial aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquearla edificación cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

Con carácter general, se recomiendan distancias libres de 13 m. desde el eje de la carretera en las travesías.

Art. 79

Condiciones estéticas

Las edificaciones de instalaciones y elementos funcionales deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

Esquema de los parámetros de protección

<i>tipo de vía</i>	<i>dominio público</i>	<i>zona servidumbre</i>	<i>zona afectación</i>	<i>línea edif.</i>
autopistas, autovías y vías rápidas	8	25	100	50
carreteras red estatal	3	8	50	25
carreteras red básica	3	8	30	25
resto de carreteras	3	8	30	18
variantes red estatal				100
variantes red regional (se adjunta esquema)				50

Sección 2ª: SG-VP Sistema general de vías pecuarias

Art. 80

Definición

Aquellas vías reservadas para tránsito de ganado y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino en Castilla y León.

Según su carácter se dividen en cañadas, cordeles, veredas y coladas.

Art. 81

Delimitación

No existe constancia en el Registro de la Junta de Castilla y León de vías pecuarias dentro del término municipal pero existen referencias del paso de una vía por Vegamediana.

Art. 82

Zonificación funcional

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias.

Art. 83

Condiciones de uso

En virtud del art. 52 LEN/91 podrán ser declaradas Vías Pecuarias de Interés Especial.

Usos recomendados

A. Tránsito y pastoreo de ganados sin edificación

Deben quedar expeditas en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.

Usos admisibles

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A5. Ganadería extensiva

V1. Recreo extensivo

Usos condicionados a la autorización de Vías pecuarias

Los que establece la legislación sectorial

Usos prohibidos

Todos los demás

Art. 84

Condiciones de volumetría

Las edificaciones en los márgenes, respetarán la anchura propia de la vía, medida en el eje del camino actual reconocible, salvo que exista constancia de otro trazado.

Se permite la construcción de pequeños refugios para pastores o para recreo, de titularidad pública, con una dimensión máxima de 25 m² construidos.

Art. 85

Condiciones estéticas

Las condiciones de carácter general.

Sección 3ª: SG-VC.VF Sistema General de Vías ferroviarias

Art. 86

Definición

Se refiere a todo el trazado de las vías para el tránsito del ferrocarril, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable) bien sean de viajeros, mercancías o actividades mineras y a las zonas funcionales del mismo.

Régimen legal

El régimen legal está establecido en la Ley 16/1887 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) (BOE 31.7.87) y en su Reglamento aprobado por R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre (BOE 8.10.90).

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Planeamiento, se entenderán implícitamente concedida conforme establece el art. 179 LOTT/87.

Con independencia de la licencia municipal, se necesitará autorización del órgano administrativo competente de la Red de Ferrocarriles para los usos o edificaciones afectados por la zonificación funcional que se señala.

Art. 87

Delimitación

- Tramo Vegamediana-Cistierna en la parte que discurre por el término municipal.

Línea de ferrocarril de vía estrecha tradicionalmente utilizada para el transporte de carbón desde las minas y que antiguamente recorría todo el fondo del valle.

Las condiciones de protección fijadas se mantendrán con carácter preventivo mientras permanezca la vía aunque no se utilice.

En caso de eliminación de la misma, deberá incorporarse la franja de terreno a usos públicos de comunicación y recreo.

Art. 88

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA FERROVIARIO

Está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Abarca la siguientes zonas:

- Zona de viales ferroviarios

- Zona de instalaciones ferroviarias

- Zona de servicio ferroviario

Art. 89

Zona de Viales

Definición

Zona constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

Condiciones de uso

No se podrán edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema.

Condiciones de edificación

Se prohíben las edificaciones salvo las imprescindibles, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Condiciones estéticas

Las condiciones generales y aquellas que continúen la tradición de la mejor arquitectura ferroviaria de la línea.

Art. 90

Zona de Instalaciones Ferroviarias

Definición

Zona constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

Condiciones de uso

Usos condicionados

R1. Viviendas familiares para custodia de las instalaciones

R3. Residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril

E. Equipamientos para el uso del personal del servicio

I. Edificios de uso industrial, almacenes o servicio terciario, directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario

Condiciones de edificación

Tipo de edificación

Edificación aislada

Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima será del 50%.

Edificabilidad

Será de 0,70 mT/mS

Alturas

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1) o 7 m. a cara inferior del alero salvo elementos técnicos.

Reserva de aparcamiento

Como mínimo una plaza por cada 100 m² construidos.

Condiciones estéticas

Las edificaciones de instalaciones y elementos funcionales tenderán, en la medida de lo posible, a ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, y en todo caso aquellas que continúen la tradición de la mejor arquitectura ferroviaria de a línea.

Art. 91

Zona de Servicio Ferroviario

Definición

Zona constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás zonas de equipamientos que permitan la utilización del servicio.

Condiciones de uso

Usos condicionados

SP.T. Estaciones para la prestación del servicio público.

T2. Comercio, hostelería y de relación

Condiciones de edificación

Tipo de edificación

Edificación aislada

Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima será del 50%.

Edificabilidad

Será de 1,00 mT/mS

Alturas

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1) o 7 m. a cara inferior del alero salvo elementos técnicos.

Reserva de aparcamiento

Como mínimo una plaza por cada 100 m² construidos.

Condiciones estéticas

Se ajustará a las condiciones generales y a las específicas de la zona en que se encuentre la parcela o califique el entorno o aquellas que continúen la tradición de la mejor arquitectura ferroviaria de la línea.

Art. 92

ZONIFICACION FUNCIONAL

Los terrenos ocupados por el sistema ferroviario pueden discurrir por suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

Según el Título VIII (Policía de ferrocarriles) del Reglamento (R.D.1211/90) y afectadas por el Sistema Ferroviario se distinguen tres zonas a ambos lados de la vía:

- Zona de dominio público
- Zona de servidumbre
- Zona de afección

Zona de dominio público

En suelo no urbanizable, son las dos franjas a cada lado de la vía que abarcan el terreno ocupado por la totalidad de la obra de fábrica vinculada a la vía, cualquiera que sea su anchura desde el borde de los carriles exteriores más una banda de 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano abarca el terreno vinculado a la vía más 5 m. desde la arista exterior de la explanación.

Condiciones de uso**Usos admisibles**

- Solo pueden realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario.

Usos condicionados

- A la autorización del órgano administrativo competente
- Aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- El cruce, aéreo o subterráneo, de obras e instalaciones de interés privado.

- Las obras indispensables para el cruce de la vía de conducciones de agua, gas, electricidad, comunicaciones telefónicas, etc.

Zona de servidumbre

En suelo no urbanizable son dos franjas a ambos lados de la vía delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación, a una distancia de 20 m.

En suelo urbano la anchura es de 8 m.

Condiciones de uso**Usos admisibles**

- Las obras o actividades compatibles con la seguridad del ferrocarril.

Usos condicionados:

a la autorización del órgano administrativo competente

- Plantación o tala de arbolado siempre que no perjudiquen la visibilidad

- Los movimientos de tierras y obras subterráneas que no afecten a cursos de agua o taludes de las vías y conducciones subterráneas si no pueden quedar más alejadas.

Usos prohibidos

Los demás, salvo los casos excepcionales admitidos por la Ley y autorizados el órgano administrativo competente en los siguientes aspectos:

- La construcción o ampliación de edificaciones, cerramientos, muros, desmontes o terraplenes

- Las líneas aéreas de alta tensión, líneas de baja tensión, telefónicas y telegráficas.

Zona de afección

En suelo no urbanizable son dos franjas a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación a una distancia de 50 m. de la misma.

En suelo urbano la anchura es de 25 m.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, las distancias se medirán desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Condiciones de uso

Usos condicionados

a la autorización del órgano administrativo competente

- Las edificaciones, obras o instalaciones, fijas o provisionales y los cambios de uso o destino de las mismas.

- La plantación o tala de árboles.

Art. 93

Condiciones técnicas

En relación con la ejecución del Planeamiento urbanístico, se tendrán además en cuenta las siguientes condiciones:

Se procurará la supresión de pasos a nivel en cruces con otras vías de comunicación y la protección, mediante vallado, de las zonas de vía que discurren por suelo urbano.

En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y no se crearán pasos a nivel en los cruces con la red viaria o peatonal.

En suelo apto para urbanizar, estos pasos a diferente nivel y los cerramientos laterales de protección se contemplarán dentro de los Proyectos de Urbanización.

Se adjunta esquema gráfico de los parámetros de protección

Capítulo II: S-ZV SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 94

Definición

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

También se señalan con esta calificación determinados espacios de propiedad privada, en los que el uso se reserva a los propietarios, no autorizándose en ellos la edificación.

Art. 95

Delimitación**Sistemas generales**

- Zonas verdes de uso general en paseo Venancio Echevarría
- Espacios libres en los márgenes de ríos y arroyos que atraviesan suelo urbano.

Sistemas locales

Los señalados en cada núcleo urbano.

Parques, jardines y zonas de recreo para niños

- En suelo urbano:

Se señalan en planos.

En algunos casos no están estrictamente en suelo urbano pero se hayan en zona cercanas y tradicionalmente destinadas a este uso.

- En suelo apto para urbanizar residencial: (art.83.2.c.LS/92)

Jardines: 15 m²/vivienda ó /100 m² resid.

Áreas de recreo de niños: 3 m²/vivienda

(Total: 18 m²/viv. ó 100/m² resid. y no menos del 10% de la superficie total ordenada.)

- En suelo apto para urbanizar industrial:

Jardines: > 10% superficie total ordenada

Plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 4,5 m.

Art. 96

Condiciones de uso

Usos recomendados

V4. Jardín urbano y juegos infantiles

V5. Campos y pistas deportivas al aire libre

Usos admisibles

A1. Agricultura tradicional (en propiedad privada)

Usos prohibidos

Todos los demás.

Art. 97

Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación aislada con la tipología adecuada al uso previsto. (quioscos, templete de música, aseos públicos, puestos de información turística,...)

Número de plantas máximo

Planta baja.

Alturas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 m.

La altura máxima a cumbre será de 5 m. sin contar elementos ornamentales.

Edificabilidad máxima

0,05 m² T / m² S y 25 m² máximo.

Art. 98

Condiciones estéticas

Las edificaciones respetarán las condiciones estéticas generales y las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

Los pavimentos de las aceras y espacios libres de nueva construcción o de reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale en caso de que esté prevista la sustitución.

En la urbanización de los espacios públicos, deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato,...

Capítulo III : S -ES SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

Art. 99

Definición

Espacios y edificios destinados a dotaciones y actividades de uso colectivo consideradas de carácter básico para la vida social.

Se señalan los siguientes usos básicos:

ES Equipamiento genérico o de reserva

ES.R Religioso

ES.C Cultural

ES.E Enseñanza

ES.S Sanitario-asistencial

ES.A Administrativo y servicios

ES.D Deportivo

Art. 100

Delimitación

Sistemas generales

Sistemas locales

Las áreas reservadas para equipamientos se indican en los planos de ordenación, señalando usos específicos donde ya se dan

o conviene mantenerlos y de modo genérico en los espacios de reserva.

La Corporación podrá dedicar estos espacios a usos específicos o modificar los existentes mediante Estudio de Detalle, permaneciendo en todo caso, el carácter social de equipamiento.

Intensidad de uso

Deben cumplirse los estándares siguientes, obligatoriamente en suelo apto para urbanizar y con carácter recomendado en suelo urbano:

Dotaciones en suelo residencial

Centros docentes: >10 m²/viv.=10/100 m²= 10/2,5 hab.

Equipamientos sociales > 2 m² / vivienda

En las zonas donde no sea necesario el equipamiento docente, deberá hacerse igualmente la reserva para equipamientos de carácter cultural.

Dotaciones en suelo industrial

Servicios de interés público y social >4 % superficie total

Equipamientos deportivos >2 % del porcentaje

Equipamientos sociales >1 % del porcentaje

Equipamiento comercial >1 % del porcentaje

Art. 101

Condiciones de uso

Usos recomendados

ES. Uso de edificación para el equipamiento especificado

Usos admisibles

R1. Vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento

Usos condicionados a compatibilidad con el uso principal

V4. Jardín urbano y juegos infantiles

V5. Pistas deportivas al aire libre

ES. Uso de edificación para equipamiento compatible

Usos prohibidos

Los demás

Art. 102

Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación adaptada a las condiciones específicas de la zona en que se encuentre la parcela: casco antiguo, residencial extensivo, residencial en bloque, suelo no urbanizable,...

Parcela mínima

La señalada según la zona en que se encuentre la parcela.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno.

Los retranqueos se ajustarán a lo señalado en las condiciones específicas de edificación de la zona que en se sitúen.

Ocupación, edificabilidad y número de plantas máximo

Tipo de equipamiento	%	ocupación m ² T / m ² S	edificabilidad número plantas
ES. Genérico o de reserva	50	2,5	B+2
ES.R Religioso (Templos)	50	-	-
ES.R Religioso (Otros)	60	2,5	B+2
ES.C Cultural	60	2,5	B+2
ES.E Enseñanza	50	0,7	B+2
ES.S Sanitario-asistencial	60	2,5	B+2
ES.A Administrativo	60	2,5	B+2
ES.D Deportivo	30	0,3	7 m.

Art. 103

Condiciones estéticas

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarlas si con ello se mejora la calidad compositiva, reforzando el carácter singular de edificio público dentro del conjunto urbano.

Capítulo IV : S -SP SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**Art. 104****Definición**

Espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico al servicio de la colectividad. (mercados, feriales, mataderos, cuarteles, parques de bomberos, cárceles, cementerios, tanatorios, estaciones de transporte, centros de mantenimiento de carreteras,...)

Art. 105**Delimitación****Sistemas generales y locales****Emplazamiento**

Podrán emplazarse en la clase de suelo adecuada a su carácter y destino, con excepción de los suelos no urbanizables especialmente protegidos.

SP. Servicio genérico o de reserva**SP.T Estaciones de transporte****SP.A Abastecimiento básico****Matadero municipal****SP.S Servicios de orden público y seguridad****Cuartel de la Guardia Civil****SP.C. Cementerios y tanatorios**

Según las previsiones de población y mortalidad deberá planearse la construcción de nuevos cementerios alejados de los núcleos. Deberá tenerse en cuenta el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2.263/1974 de 20 de julio) y legislación concordante.

Art. 106**Condiciones de uso****Usos recomendados**

ES. Uso de edificación para el servicio especificado

Usos admisibles

R1. Vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento

Usos condicionados a compatibilidad con el uso principal

V4. Jardín urbano y áreas de juegos

V5. Pistas deportivas al aire libre

ES. Uso de edificación para equipamiento compatible

Usos prohibidos

Los demás

Art. 107**Condiciones de volumetría****Tipo, ocupación y edificabilidad y número de plantas**

Se ajustará a las condiciones específicas de la zona en la que se encuentre la parcela.

Los servicios públicos promovidos por la Administración, compatibles con los usos recomendados o admisibles, podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten al art. 138 LS/92, resuelvan dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad incluidos aparcamientos y zonas libres y previa modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

Art. 108**Condiciones estéticas**

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarlas si con ello se mejora la calidad compositiva, reforzando el carácter singular de edificio público dentro del conjunto urbano.

Capítulo V: S-IT INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS**Art. 109****Definición**

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desa-

rollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Art. 110**Delimitación**

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en en ejecución del Planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas y las señaladas en los planos de Infraestructuras como reservas de suelo.

Abarca los sistemas generales y los locales hasta el usuario final.

Partiendo de que en el suelo no urbanizable no se pueden ejecutar acciones de urbanización generalizada de los terrenos, las condiciones mínimas establecidas se refieren exclusivamente a intervenciones previamente autorizadas para este tipo de suelo.

Condiciones técnicas**Art. 111****IT-AA Abastecimiento de agua****Captaciones, depósitos y Estaciones de Tratamiento de Agua Potable ETAP**

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Red de distribución de agua potable

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 litros/habitante/día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

En zonas industriales el abastecimiento tendrá la capacidad suficiente en función de la dimensión del área y del número y tipo de actividades que puedan implantarse.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores estarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Red de Riego y protección contra incendios

La red de riego y de protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros de 80 y 100 mm. y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

Art. 112**IT-SV Saneamiento y vertidos****Colectores**

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

-Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m² como mínimo.

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

-Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m³ para las restantes.

-Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en alineaciones rectas.

-Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 y hormigón armado para las restantes.

- Sección mínima de alcantarilla diám. 20 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro

mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente > 1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Estaciones de depuración de aguas residuales EDAR

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (R.D. 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes. (Plan de Saneamiento Integral de la Cuenca del Duero).

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En caso de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento del Reglamento de Actividades molestas y la Orden del 12 noviembre 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en suelo no urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

Vertederos y tratamiento de residuos sólidos

Se tendrá en cuenta la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre desechos y residuos sólidos urbanos y el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos precisando informe favorable del organismo medioambiental competente.

Debe establecerse un vertedero controlado, a ser posible de ámbito supramunicipal.

En el plano de sistemas generales se señala la zona destinada a vertedero.

Todos los núcleos deben evacuar sus residuos en el vertedero autorizado.

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

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

Art. 113

IT-EE Energía eléctrica

IT-CC Comunicaciones por cables, ondas, repetidores,...

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

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

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal.

Se evitará el paso de líneas aéreas de alta tensión por suelo urbano.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del propietario.

En suelo urbano, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la NTE-IEB/1974 o las exigencias de la actividad.

Art. 114

Servidumbres de tendidos eléctricos

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones: (Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 y restante legislación sectorial)

Prohibición de plantación de árboles

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo a 2 m.:

$$D = 1,5 + (V/150)$$

Prohibición de construcciones no accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo a 4 m.:

$$D = 3,3 + (V/150)$$

Prohibición de construcciones accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo a 5 m.:

$$D = 3,3 + (V/100)$$

Art. 115

IT-AP Alumbrado público

Para suelo urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15lux

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux.

Art. 116

Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

Art. 117

Condiciones de edificación

La que se precise exclusivamente para su fin específico según el tipo de infraestructura.

Art. 118

Condiciones estéticas

Los proyectos de infraestructuras y servicios técnicos como depósitos de agua, depuradoras, subestaciones eléctricas, estaciones transformadoras y tendidos aéreos de electricidad o comunicaciones, cualquiera que sea su entidad que deban emplazarse en suelo no urbanizable, deberán integrarse en el medio procurando causar el menor impacto posible.

Las construcciones auxiliares cumplirán las condiciones específicas de la zona en que estén emplazadas. Los elementos

auxiliares (C.G.P., contadores, tendidos de telefonía, etc.) que deban ir en fachadas quedarán integrados en el diseño de las fachadas cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

En casco antiguo con carácter de recomendación y obligatoriamente en espacios y edificios catalogados, las luminarias deben tener un diseño adecuado a su entorno ambiental y los elementos auxiliares deben quedar ocultos .

TITULO CUARTO: NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

Capítulo I : NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION SNU/EP/A: CAUCES DE AGUA, EMBALSES, LAGOS Y LAGUNAS

Art. 119

Definición

Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagos y lagunas, embalses superficiales en cauces públicos y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley estatal de Aguas (2/1985 de 2 de agosto), el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86 de 11 de abril) y la Ley de Protección de los ecosistemas acuáticos de la Junta de Castilla y León (6/1992 de 18 de diciembre).

Se definen los siguientes conceptos:

Cauce natural

Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Riberas

Son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

Márgenes

Son los terrenos que lindan con los cauces.

Lecho o fondo de los lagos y embalses

Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario.

Art. 120

Delimitación

Ríos y arroyos

Se aplicará a todos los cauces existentes en el territorio del término municipal, tanto fijos como estacionales, especialmente al río Esla y al arroyo Horcadas.

Art. 121

Zonificación funcional

Para cada elemento se establecen distintos ámbitos de protección que se señalan a continuación:

Cauces

Superficies ocupadas por agua y riberas (superficies de terreno hasta las cotas de máxima avenida) o borde de los escarpes.

Zonas de servidumbre

Son las dos franjas laterales de los márgenes de 5 m. de anchura cada una para uso público.

Zona de policía

Son dos franjas laterales de los márgenes, de 100 m. de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos y 200 m. en embalses, lagos y lagunas.

Zona de protección ambiental

Son dos franjas laterales de anchura diversa, delimitadas en los planos de ordenación urbanística, de cara al mantenimiento ambiental y paisajístico de los entornos de los cauces.

Condiciones de uso

Se entiende que deben cumplirse a la vez las condiciones aquí fijadas para los distintos ámbitos de protección de las aguas

y las específicas de la zona del territorio sobre la que se superpongan.

Art. 122

Cauces

Usos recomendados

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

Usos admisibles

A5. Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos

V6. Deportes acuáticos

Usos condicionados

A1. Agricultura tradicional

A3. Aprovechamiento forestal extractivo

I3. Centrales hidroeléctricas

I3. Actividades extractivas (áridos)

-. Otros usos que no excluyan la utilización del recurso por terceros

-. Modificación del dominio público hidráulico

Usos prohibidos

Los demás usos, incluidos:

-. Cierres de todo tipo

-. Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces

-. Acumular residuos que puedan contaminar las aguas.

Art. 123

Zonas de servidumbre

Usos recomendados

Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

Usos admisibles

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A1. Agricultura tradicional

A3. Aprovechamiento forestal extractivo

A5. Ganadería extensiva

A4. Cultivo de especies no arbóreas o que no impidan el paso

V1. Recreio extensivo

Usos condicionados

A4. Aprovechamiento forestal productivo

I. Actividades industriales vinculadas al medio (minicentrales, molinos, piscifactorias,...)

Usos prohibidos

Los demás incluidos:

-. Cierres de todo tipo

Acceso: Servidumbres de paso (art.41 y ss. del RDPH)

Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización del Organismo de cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la Escritura correspondiente.

Deberá disponerse, como mínimo, de una de estas vías de enlace cada 300 m. de orilla salvo que la Confederación Hidrográfica establezca otra cosa.

Art. 124

Zona de policía

Usos admisibles

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados (en SNU)

A. Edificaciones para usos de agricultura o ganadería

R. Usos de edificación residencial

E. Usos de edificación para equipamiento social

I. Usos industriales y aprovechamientos extractivos

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno

- Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Art. 125

Zona de protección ambiental

Usos recomendados

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

Usos admisibles

A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados (en SNU)

E. Usos de edificación para equipamiento social

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno

- Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Art. 126

Condiciones de volumetría

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas según la zona en que se encuentren.

En suelo no urbanizable, en actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de los ríos y arroyos se reservará, libre de edificación, una franja de 15 m. de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

En zonas de suelo urbano y apto para urbanizar se tendrán en cuenta las alineaciones señaladas y las edificaciones y viales se ajustarán a la rasante que sea precisa para evitar inundaciones y deslizamientos, señalada por la Confederación Hidrográfica y el Ayuntamiento.

Art. 127

Condiciones estéticas

Se ajustarán a las condiciones específicas según la zona.

Capítulo II : Normas específicas para suelo no urbanizable de especial protección SNU/EP/V FONDOS DE VALLE

Art. 128

Definición

Áreas de alta productividad agrícola-ganadera en los fondos de valle, tanto fluviales como fluvio-glaciares, habitualmente utilizados como prados de siega y como huertas para subsistencia tradicional. Tienen además un alto valor ecológico, natural y paisajístico.

Art. 129

Delimitación

Se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

- Vega del Esla

- Márgenes del arroyo Horcadas

- Márgenes del arroyo de la Mina

- Márgenes del arroyo de Sahelices

Art. 130

Condiciones de uso

Usos recomendados

A1. Agricultura tradicional

V1. Recreo extensivo

Usos admisibles

A2. Agricultura intensiva

A5. Ganadería extensiva

V2. Recreo concentrado

V6. Deportes acuáticos

Usos condicionados

A4. Aprovechamiento forestal productivo

A7. Ganadería intensiva

V3. Acampada

Usos prohibidos

Los demás

- Actividades con posibilidad de contaminación de acuíferos

Art. 131

Condiciones de edificación

Reparcelaciones rústicas

- Parcela mínima de regadío: 10.000 m²

- Parcela mínima de secano : 40.000 m²

Edificación para usos agroganaderos

- Tipo de edificación: aislada

- Parcela mínima: 2.000 m²

- Fachada mínima a vía : 25 m.

- Retranqueos a linderos: 5 m.

- Edificabilidad máxima: 25 m²

- Número de plantas: B

- Altura máxima a cornisa: 3 m.

- Altura máxima de cumbre: 5 m.

Art. 132

Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y además se cumplirán las siguientes:

Las edificaciones no dispondrán más que del hueco para la puerta no pudiendo abrirse ventanas.

Capítulo III: Normas específicas para suelo no urbanizable de especial protección SNU/EP/P PASTIZALES

Art. 133 *

Definición

Pastos de montaña

Zonas de piñales cantábricos y cervunales eutróficos (nardetas), en su mayor parte producto de su manejo y aprovechamiento, buenas para pastos, especialmente en verano.

• Art. 134

Delimitación

Se señalan en el plano de clasificación y usos del suelo

- Los Valles

- Arroyo Valderno

Art. 135

Condiciones de uso

Usos recomendados

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A5. Ganadería extensiva

Usos admisibles

V1. Recreo extensivo

V2. Recreo concentrado

Usos condicionados EIA

A4. Aprovechamiento forestal productivo

A7. Ganadería intensiva

V3. Acampada

I3. Actividades extractivas

Usos prohibidos

Los demás

- Quemadas

Art. 136

Condiciones de edificación

Edificación para usos agroganaderos

- Tipo de edificación: aislada

- Parcela mínima: 5.000 m²

- Fachada mínima a vía: 50 m.
- Retranqueos a linderos: 15 m.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²
- Número de plantas: B
- Altura máxima a cornisa: 3 m.
- Altura máxima de cumbrera: 6 m.

Art. 137

Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y además se cumplirán las siguientes:

Las edificaciones no dispondrán de ventanas más que a partir de 2,5 m. del pavimento interior.

Capítulo IV: Normas específicas para suelo no urbanizable de especial protección SNU/EP/F ESPACIOS FORESTALES SNU/EP/F.B BOSQUES AUTOCTONOS

Art. 138

Definición

Ecosistemas, en general en su etapa de clímax, correspondientes a los diferentes tipos de bosques presentes en el término municipal tales como hayedos, robledales, etc.

Se incluyen también aquellas áreas degradadas susceptibles de ir regenerándose si se mantienen las condiciones adecuadas y áreas deforestadas por la incidencia humana directa, que actualmente son objeto de las primeras etapas seriales de colonización vegetal en su evolución hacia el clímax y que es aconsejable su agilización mediante técnicas adecuadas e impedir su degradación.

Art. 139

Delimitación

Se señalan en el plano de calificación y usos del suelo

- Bosques de haya y roble
- Bosques de melojares y robledales
- Encinar cercano a Sahelices
- Brezales con matorral de melojo

Art. 140

Condiciones de uso

Usos recomendados

- N1. Mantenimiento del estado natural
- N2. Regeneración del ecosistema

Usos admisibles

- A3. Aprovechamiento forestal extractivo
- A5. Ganadería extensiva adecuada a la zona
- V1. Recreo extensivo

Usos condicionados

- V2. Recreo concentrado
- A4. Aprovechamiento forestal productivo
- I3. Actividades extractivas EIA

Usos prohibidos

Los demás

Art. 141

Condiciones de edificación

Se prohíben todo tipo de edificaciones.

Art. 142

Condiciones estéticas

Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de accesos deben quedar integradas en el paisaje.

SNU/EP/F.R REPOBLACIONES ARBOREAS

Art. 143

Definición

Áreas aterrazadas y repobladas de pino para aprovechamiento maderero y recuperación del medio.

Art. 144

Delimitación

Se señalan en el plano de calificación y usos del suelo

- Pinar de la Camperona
- Pinar de Los Valles
- Zonas aterrazadas

Art. 145

Condiciones de uso

Usos recomendados

- N2. Regeneración del ecosistema
- A3. Aprovechamiento forestal extractivo

Usos admisibles

- A4. Aprovechamiento forestal productivo
- V1. Recreo extensivo
- V2. Recreo concentrado

Usos condicionados

- I3. Actividades extractivas EIA

Usos prohibidos

Los demás

Art. 146

Condiciones de edificación

Se prohíben todo tipo de edificaciones salvo las imprescindibles que pueda requerir la explotación maderera.

Art. 147

Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas generales.

Las intervenciones de señalización o control de accesos deben quedar integradas en el paisaje.

Capítulo V : Normas específicas para suelo no urbanizable de especial protección SNU/EP/C ZONAS SUBALPINAS Y AFLORAMIENTOS ROCOSOS

Art. 148

Definición

Áreas supraforestales o periglaciares, de notable calidad geomorfológica, edáfica y paisajística, en algunos casos con fauna o flora de gran interés, y que por su visibilidad desde gran parte del territorio, especialmente desde los núcleos habitados y las vías de comunicación, presentan fragilidad o sensibilidad a impactos de actuación sobre los mismos.

Art. 149

Delimitación

Se incluyen las cumbres y picos que conforman los valles y también los afloramientos de menor cota que conviene proteger por razones paisajísticas y riesgos de contaminación de acuíferos.

Se señalan en los planos de ordenación y usos del suelo.

- Valderno
- Camperona
- Vegamediana
- Alejico

Art. 150

Condiciones de uso

Usos recomendados

- N1. Conservación del estado natural

Usos admisibles

- N2. Regeneración del ecosistema
- A5. Ganadería extensiva
- V1. Recreo extensivo
- V2. Recreo concentrado que no afecte a la cubierta vegetal

Usos condicionados EIA

- I3. Actividades extractivas
- Líneas de transporte de energía
- Repetidores de señales

Usos prohibidos

Los demás

Art. 151

Condiciones de edificación

Se prohíben las edificaciones de todo tipo salvo los refugios de montaña, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigi-

lancia de incendios, de los que se podrán construir los imprescindibles.

Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 20 m² de superficie ocupada ni una altura total superior a los 4 m.

Art. 152

Condiciones estéticas

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil del horizonte.

Como materiales de cerramiento y cubierta se utilizarán los existentes en la zona en que se enclaven y aquellos otros que, por textura, color y brillo, puedan quedar integrados en el paisaje.

Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán, en lo posible, la tradición constructiva de los chozos de la zona.

Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deben quedar integradas en el paisaje.

Capítulo VI : Normas específicas para suelo no urbanizable ordinario SNU/O/G AREAS DE REGIMEN GENERAL

Art. 153

Definición

Zonas sin especiales valores naturales, generalmente cerca de los núcleos urbanos y que podrán acoger actividades no adecuadas al suelo urbano e incompatibles con zonas rústicas más valiosas, sin que ello suponga facilitar su deterioro.

Art. 154

Delimitación

- Escombreras revegetadas en Olleros
- Entorno del Barrio La Mata y La Canal en Olleros

Art. 155

Condiciones de uso

Usos recomendados

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

Usos admisibles

- A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal
- V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- E. Usos de edificación para equipamiento social

Usos condicionados

I2. Usos industriales de impacto ambiental EIA

Usos prohibidos

Los demás

Art. 156

Condiciones de edificación

Reparcelación rústica

- Parcela mínima regadío: 10.000 m²
- Parcela mínima secano: 40.000 m²

Edificación

- Tipo de edificación: aislada
- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima: 15 %
- Retranqueos a linderos: 10 m.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m² T/m² S
- Número de plantas: B
- Altura máxima a cornisa: 3 m.
- Altura máxima de cumbre: 6 m.

Art. 157

Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas de carácter general.

Capítulo VII : Normas específicas para suelo no urbanizable ordinario SNU/O/M AREAS DE ACTIVIDAD MINERA

Art. 158

Definición

Zonas destinadas a actividades extractivas.

Incluye también algunas zonas restauradas y escombreras abandonadas a media ladera y en zonas altas, suelos en los que no es posible una recuperación del estado natural por los fuertes pro-

cesos a que han sido sometidas pero que deben regenerarse para evitar su impacto negativo en el paisaje y destinarse a usos adecuados.

Se cumplirán las condiciones de carácter general señaladas en las Normas Subsidiarias para la protección del medioambiente, la ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas y las disposiciones de la legislación sectorial.

Art. 159

Delimitación

Se señalan en los planos de ordenación y usos del suelo.

- Cielo abierto de Sotillos
- Escombrera de La Herrera I
- Escombreras revegetadas o abandonadas en cotas altas

Art. 160

Condiciones de uso

Usos recomendados

N3. Regeneración del paisaje

A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

Usos admisibles

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados EIA

II3. Actividades extractivas

Usos prohibidos

Los demás

Art. 161

Condiciones de edificación

Para usos mineros

- Las que requiera la actividad.

Para usos no mineros

- Tipo de edificación: aislada
- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima: 20 %
- Retranqueos a linderos: 10 m.
- Edificabilidad máxima: 0,2 m² T/m² S
- Número de plantas: B
- Altura máxima a cornisa: 3 m.
- Altura máxima de cumbre: 6 m.

Art. 162

Condiciones estéticas

Las edificaciones no industriales cumplirán las condiciones estéticas de carácter general.

Capítulo VIII: CONDICIONES PARA LA FORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION

Art. 163

Definición

Se puede entender por núcleo de población, aquel agrupamiento de edificaciones según la estructura de un sistema social ordenado que, a partir de cierto grado de desarrollo, requiere el tratamiento propio de una sociedad de carácter urbano. Desde la legislación urbanística, se trata de evitar la creación no justificada de nuevos núcleos por lo que se intenta que las edificaciones residenciales autorizadas en suelo no urbanizable tiendan a la dispersión.

Art. 164

Determinaciones

Aunque según el art. 78.1.d) LS/92 debe definirse el concepto de núcleo de población y las condiciones para permitir la edificación se establece lo siguiente:

Dadas las especiales características del término municipal, que se desarrolla a lo largo de un único valle, se estima que resulta inconveniente la proliferación de más edificaciones dispersas por el territorio tanto como la aparición de nuevos núcleos, por lo que no se autorizarán viviendas más que dentro de los suelos urbanos o aptos para urbanizar.

TITULO QUINTO: NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU)

Capítulo I: Normas globales en suelo apto para urbanizar SAU/I INDUSTRIAL

Art. 165

Definición

Zonas destinadas a instalación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por exigencias de espacio y edificación.

Art. 166

Delimitación

Se señalan en los planos de ordenación.

- Sector Vegabarrío

Zona de Vegabarrío junto al río Esla.

Debe respetarse la línea de ferrocarril salvo que el titular acuerde su supresión.

Debe respetarse el Camino Real y la vía pecuaria o reservarse una banda equivalente.

- Sector Sotillos

Zona de Sotillos junto a La Herrera II, entre la carretera actual y la vía rápida prevista al sur.

Art. 167

Condiciones de uso

Usos urbanísticos

Usos recomendados

I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos

Usos admisibles

V4. Jardín urbano

V5. Campos y pistas deportivas al aire libre

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial

Usos condicionados a la legislación sectorial

R1. Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento

T2. Comercios, hostelería y de relación

I3. Actividades industriales de impacto ambiental

Usos prohibidos

Los demás

Usos característicos del área

ST-VB. Vegabarrío I. Uso industrial

ST-ST. Sotillos I. Uso industrial

Deberán cumplirse los estándares fijados por la Legislación del Suelo para sistemas locales y las condiciones específicas para equipamientos de estas Normas.

Art. 168

Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima global para el ámbito del Plan Parcial:

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m² T/m² S sobre la superficie neta resultante de la ordenación propuesta, debiendo regular el Plan Parcial las edificabilidades para los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

Tipología de la edificación

Tipo de edificación característico del área

Edificación aislada

Tipos compatibles

Puede implantarse edificación adosada.

Parcela mínima

Será establecida en el Plan Parcial. Se recomienda 500 m².

Alineaciones y rasantes.

Serán establecidas en el Plan Parcial.

En los planos de ordenación se señalan con carácter indicativo.

Ocupación máxima del solar.

Se fijará en el Plan Parcial. Se recomienda 0,50%

Alturas

Número de plantas máximo:

- Industrias: 10 m. a cornisa

- Equipamientos: planta baja + 2

La altura máxima a cumbre será de 15,00 m. salvo elementos técnicos.

Retranqueos

Los retranqueos se definirán en el Plan Parcial que deberá garantizar la reserva de aparcamientos dentro de cada parcela industrial.

Art. 169

Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas generales y las que establezca el Plan Parcial.

Art. 170

Condiciones de gestión

Áreas de reparto (art. 94.3d. LS/92)

Cada sector coincide con un área de reparto.

Aprovechamiento tipo

<i>Área de reparto</i>	<i>Ud. de aprovech. m²T / m²S</i>	<i>Uso global</i>
AR-VB. Vegabarrío	0,40	Uso industrial
AR-ST. Sotillos	0,40	Uso industrial

Coefficientes de ponderación entre usos (96.3 LS/92)

Los coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados y tipologías edificatorias se fijará en el Plan Parcial.

<i>Uso global</i>	<i>Coefficiente de ponderación</i>
I. Usos Industriales	1,00
ES. Equipamientos sociales	1,20

Cesiones

- Aprovechamiento:

15% del aprovechamiento tipo del sector.

- Sistemas generales

Zona de protección de nueva vía rápida en Sotillos.

Zonas verdes del borde del río Esla en Vegabarrío.

Zona de protección de carretera, vía de ferrocarril, Camino Real y Vía Pecuaria en Vegabarrío.

- Sistemas locales

Viario

Zonas verdes y espacios libres

Equipamientos sociales

Deberán cumplirse los estándares fijados por la legislación del suelo para sistemas locales y las condiciones específicas para equipamientos señaladas en estas Normas Subsidiarias.

Ejecución

Se recomienda la división en Unidades de Ejecución para facilitar el desarrollo de la urbanización y edificación.

TITULO SEXTO : NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE ZONAS EN SUELO URBANO (SU)

CAPITULO I : Ordenanzas específicas en suelo urbano SU/R/CA RESIDENCIAL. CASCO ANTIGUO

Art. 171

Definición

Abarca las zonas edificadas con una morfología urbana consolidada de carácter rural de montaña y que constituyen la parte más antigua de los núcleos y las zonas de ampliación más próximas.

Art. 172

Delimitación

Se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

Estudios de Detalle de necesaria redacción:

- Sabero

ED-San Pedro. Abarca la zona entre el cementerio y la carretera.

ED-Valdevillar.

Art. 173

*Condiciones de uso***Usos recomendados**

R. Usos de edificación residencial

E. Usos de edificación para equipamiento social

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

T. Usos de edificación para actividades terciarias

Usos admisibles

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial

Usos condicionados a la reglamentación sectorial

A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

Usos prohibidos

Los demás

Art. 174

*Condiciones de edificación***Tipo de edificación**

Se establecen dos tipos:

- Edificación según alineación de vial

- Edificación adosada y aislada

Crterios para el establecimiento del tipo edificatorio

La edificación debe ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentra la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Crterios para el establecimiento de medianerías

Se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas, allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que el promotor presente con el proyecto compromiso, suscrito por los dos propietarios, de que la medianería proyectada se ocultará por la futura edificación del propietario vecino.

Si la edificación colindante es de reciente construcción o está incluida en el Catálogo de elementos protegidos y tiene medianería, la nueva construcción deberá adosarse para ocultar la medianería.

Art. 175

*- Condiciones para edificación según alineación de vial***Parcela mínima**

Se fija en 60 m² con fachada mínima de 5 m. y fondo mínimo de 8 m. Se autorizan parcelas de menor dimensión si responden al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del promotor.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno.

La edificación se ajustará a la alineación de las edificaciones colindantes si éstas comparten medianería y tienen la misma alineación, siempre que no estén afectadas por la alineación oficial que obligue a retranqueos en el tramo de calle correspondiente.

Aquellas edificaciones existentes, de carácter tradicional aunque no estén catalogadas, para las que se señala una nueva alineación, pueden mantenerse sin ser consideradas como fuera de ordenación, salvo en puntos peligrosos en travesías de población a juicio del organismo titular de la carretera o en puntos esenciales

para el desarrollo de la ordenación urbana a juicio de la Corporación.

En caso de demolición interior, las nuevas edificaciones se ajustarán en todo caso a la nueva alineación.

No se aplicará esto a cierres de parcela, cobertizos de escaso valor, ruinas, etc., por lo que la alineación oficial se tendrá en cuenta al proceder a la pavimentación de calles o aceras, reforma del cierre de las parcelas o nueva construcción.

Ocupación máxima

16 m. de fondo máximo edificable sobre la alineación de vial.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida al fondo máximo edificable de 16 m. en planta baja y 12 m. en planta pisos.

Número de plantas máximo

Será de planta baja más una sin contar el posible aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior o trasteros.

En aquellas parcelas en que sus colindantes por ambos lados (y no por uno sólo) tengan edificaciones según alineación de vial y mayor número de plantas, podrá aumentarse la altura hasta planta baja más dos debiendo mantenerse la edificabilidad correspondiente a planta baja más una reduciendo el fondo u otras condiciones siempre que se edifique según alineación de vial con el fin de ocultar las medianerías de los edificios colindantes. Deberá presentarse Estudio de Detalle.

Alturas*- Para planta baja + 1*

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 6,5 m.

La altura máxima a cumbre será de 12,00 m.

- Para planta baja + 2

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 9,5 m.

La altura máxima a cumbre será de 15,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,60 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados a excepción de los miradores.

Los miradores tendrán un vuelo 1/10 del ancho de la calle y 0,80 m. máximo. La suma del desarrollo en fachada de los miradores no sobrepasará 1/3 del ancho de la misma.

Sobre la propia parcela los miradores pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

Sobre vía pública, el vuelo máximo autorizado es 1/10 del ancho de la misma y 60 cm. máximo. Sobre la propia parcela el vuelo puede aumentarse hasta 1,00 m.

Art. 176

*- Condiciones para edificación adosada y aislada***Parcela mínima**

300 m². con fachada mínima de 10 m.

Se autorizan parcelas de menor dimensión si responden al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del promotor.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos sobre los que no se adose ésta.

Ocupación máxima

75% de la superficie de la parcela.

En edificación adosada, se podrá agrupar la ocupación correspondiente a varias edificaciones en una zona liberando de edificación el suelo restante, con la condición de que quede como espacio libre de uso privado.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la máxima ocupación de parcela por el máximo número de plantas permitido.

Número de plantas máximo

Será de dos plantas (B+1) sin contar el posible aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior o trastero.

Alturas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 6,5 m. La altura máxima a cumbrera será de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,60 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados a excepción de los miradores.

Los miradores tendrán un vuelo 1/10 del ancho de la calle y 0,80 m. máximo. La suma del desarrollo en fachada de los miradores no sobrepasará 1/3 del ancho de la misma.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

Sobre vía pública, el vuelo máximo autorizado es 1/10 del ancho de la misma y 60 cm. máximo. Sobre la propia parcela el vuelo puede aumentarse hasta 1,00 m.

Art. 177

Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y además las siguientes:

Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebros de faldón y formas tipo mansarda.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá variar entre 20° y 35° (entre 36% y 70% de pendiente).

El canto del alero incluidos canchillos no podrá sobrepasar los 30 cm. Se recomiendan variaciones en la altura de aleros con respecto a los colindantes, similares a las existentes en el tramo de calle.

La iluminación del espacio bajo cubierta deberá resolverse con lucernarios en el plano del faldón, no autorizándose quiebros de ningún tipo.

Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Si el desarrollo de fachada es superior a 16 m. de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.

En fachadas colindantes a edificios de interés, la altura de planta baja y del resto de los forjados se adecuará a las de éste.

En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso predominará la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco.

Pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en fachada.

El canto visto de balcones será moldurado y de pequeño espesor.

Materiales

En cubiertas el material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Los materiales predominantes de fachada serán los revocos pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, grises,...). Se admite la sillería y mampostería de piedra del lugar, los aplacados

de piedra natural, el bloque de hormigón de color y textura pétreos y el ladrillo cara vista rústico de colores pardo rojizos.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón sin tratar, los aplacados vitrocerámicos y los revestimientos de fibrocemento en medianerías.

Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos. Se recomiendan colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, verde, marrón, blanco,...

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado.

Capítulo II : Ordenanzas específicas en suelo urbano SU/R/BA RESIDENCIAL. BLOQUE ABIERTO

Art. 178

Definición

Edificación en bloque abierto destinado a vivienda colectiva con zonas verdes de uso público o semipúblico.

Art. 179

Delimitación

Las áreas señaladas en planos de ordenación.

Sabero

- Norte del Barrio San Blas

- Zona colindante con los bloques de VPO

Olleros de Sabero

- Ampliación de las Colominas

Art. 180

Condiciones de uso

Usos recomendados

R2. Vivienda multifamiliar

R3. Alojamiento colectivo

Usos admisibles

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

E. Usos de edificación para equipamiento social

T. Usos de edificación para actividades terciarias

Usos condicionados

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial

Usos prohibidos

Los demás

Art. 181

Condiciones de edificación

Tipo de edificación

Edificación aislada

Parcela mínima

La parcela mínima será de 600 m² y 25 m. mínimo de frente de fachada.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del promotor.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento en pleno.

Las edificaciones deben retranquearse como mínimo 10 m. a línea de fachada y 5 m. al resto de los linderos.

Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50 %.

Edificabilidad.

La resultante de aplicar la máxima ocupación de parcela por el máximo número de plantas permitido.

Alturas

Número de plantas máximo:

Tres plantas (baja + 2) con aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 9,00 m.

La altura máxima a cumbre será de 13,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas siempre que no invadan las distancias mínimas de retranqueo a linderos.

Art. 182

Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

Cubiertas

Serán inclinadas a partir del borde exterior del alero, con un ángulo que podrá variar entre 25° y 45° (entre 46% y 100% de pendiente).

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios en el plano del faldón.

Actuaciones en el ámbito de las Colonias Las Colominas

En las zonas de ampliación de las Colonias Las Colominas se sugiere a los redactores de los proyectos que tengan en consideración las composiciones y materiales existentes.

Capítulo III: Ordenanzas específicas en suelo urbano SU/R/EP RESIDENCIAL. EDIFICACION PAREADA.

Art. 183

Definición

Edificación destinada a vivienda unifamiliar rodeada de zonas verdes de uso privado y que comparte una de sus medianerías con la edificación de la parcela colindante.

Art. 184

Delimitación

Las áreas señaladas en planos de ordenación.

- Sabero

Barrio de Viviendas de Protección Oficial en la C/ Sucesiva y su ampliación hacia la ladera.

Art. 185

Condiciones de uso

Usos recomendados

R1. Vivienda unifamiliar

Usos admisibles

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

E. Usos de edificación para equipamiento social

T. Usos de edificación para actividades terciarias

Usos condicionados a la legislación sectorial

Usos prohibidos

Los demás

Art. 186

Condiciones de edificación

Tipo de edificación

Edificación aislada y adosada.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 150 m² y 10 m. mínimo de frente de fachada salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del promotor.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retanqueará como mínimo 3 m. de los linderos salvo del que se comparte.

Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 40 %.

Edificabilidad.

Será de 1,00 m² T / m² S

Alturas

Número de plantas máximo:

Dos plantas (baja + 1) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,00 m

La altura máxima a cumbre será de 12,60 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas.

Art. 187

Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbre, quiebros de faldón y formas tipo mansarda.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá variar entre 25° y 35° (entre 46% y 70% de pendiente).

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios en el plano del faldón o buhardillas de 1,20 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Fachadas

Se recomiendan los diseños y materiales tradicionales de la zona.

Cerramientos de parcela

Solo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. siendo el resto de malla y vegetación.

CAPITULO IV: Ordenanzas específicas en suelo urbano SU/R/EA RESIDENCIAL. EDIFICACION AISLADA

Art. 188

Definición

Edificación en las zonas de expansión de de los núcleos especialmente hacia el fondo del valle y donde se entremezclan los usos residenciales de baja densidad, las zonas verdes de uso privado y los sotos y huertas tradicionales.

Art. 189

Delimitación

Las áreas señaladas en planos de ordenación.

Estudios de Detalle de necesaria redacción con gestión como Unidad de Ejecución y cesión de los espacios para dotaciones.

Las zonas puntuales señaladas en planos y en concreto:

- Sabero

Las parcelas con salida a las nuevas calles que bordean el arroyo de Horcadas.

La zona del Prado de San Pedro con fachada a la carretera.

- Alejico

Las parcelas del borde sur.

- Olleros

Las parcelas con salida a las nuevas calles que bordean el arroyo de Horcadas.

- Sahelices

Las parcelas con salida a las nuevas calles que bordean el arroyo de Horcadas.

Art. 190

Condiciones de uso

Usos recomendados

R1. Vivienda unifamiliar

Usos admisibles

V. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

E. Usos de edificación para equipamiento social

T. Usos de edificación para actividades terciarias

Usos condicionados a la legislación sectorial

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial

Usos prohibidos

Los demás

Art. 191

Condiciones de edificación

Tipo de edificación

Edificación aislada.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 400 m² y 15 m. mínimo de frente de fachada salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del promotor.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retanqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 35 %.

Edificabilidad.

Será de 0,35 m² T / m² S

Alturas

Número de plantas máximo:

Dos plantas (baja + 1) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,00 m

La altura máxima a cumbre será de 11,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas.

Art. 192

Condiciones estéticas

Las edificaciones, tanto la edificación principal como las auxiliares que se contruyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbre, quiebros de faldón y formas tipo mansarda.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá variar entre 25° y 35° (entre 46% y 70% de pendiente).

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios en el plano del faldón o buhardillas de 1,20 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Fachadas

Se recomiendan los diseños y materiales tradicionales de la zona.

Cerramientos de parcela

Se recomiendan los cierres de baja altura, hasta 1 m. sobre la rasante similares a los del barrio de San Blas.

Capítulo V : Ordenanzas específicas en suelo urbano SU/II INDUSTRIAL

Art. 193

Definición

Zonas destinadas a instalación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por exigencias de espacio y edificación.

Art. 194

Delimitación

Se señalan en los planos de ordenación.

Estudio de Detalle de necesaria realización para la ordenación de viales y zonas edificables así como para mejorar los trazados de las infraestructuras en los siguientes casos:

- Sabero

ED-VM Suelo industrial de Vegamediana

- Olleros

ED-HI. Suelo industrial de La Herrera I

- Sotillos

ED-HII. Suelo industrial de La Herrera II

Art. 195

Condiciones de uso

Usos recomendados

I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos

Usos admisibles

V4. Jardín urbano

V5. Campos y pistas deportivas al aire libre

II. Actividades industriales compatibles con uso residencial

Usos condicionados a la legislación sectorial

R1. Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento

T2. Comercios, hostelería y de relación

I3. Actividades industriales de impacto ambiental

Usos prohibidos

Los demás

Art. 196

Condiciones de edificación

Tipo de edificación

Edificación aislada y adosada.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 400 m² y 15 m. mínimo de frente de fachada salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del promotor.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retanqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 60 %.

Edificabilidad.

Será de 0,60 m² T / m² S

Alturas

Número de plantas máximo:

Dos plantas (baja + 1) o 7 m. a cara inferior de cerchas.

La altura máxima a cumbre será de 12,60 m. salvo elementos técnicos.

Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos dentro de la parcela, respetando los retranqueos mínimos.

Art. 197**Condiciones estéticas**

Las condiciones estéticas generales.

En los edificios catalogados deberán respetarse las exigencias de cada nivel de protección referido a edificios industriales.

Capítulo VI : Ordenanzas específicas en suelo urbano SU/A ALMACENAJE

Art. 198**Definición**

Zonas de suelo urbano, o en sus inmediaciones, reservadas para implantar garajes y trasteros de modo ordenado y funcional y dirigidas a sustituir paulatinamente a los actualmente existentes diseminados por todo el valle y que ofrecen un impacto negativo por la irregularidad de la parcelación, carencia de diseño de la edificación y utilización de materiales inadecuados.

Art. 199**Delimitación**

Se señalan en los planos de ordenación y usos de suelo.

Se concentran especialmente en:

- Colonia las Colominas de Olleros
- Colonia las Colominas de Sotillos.

Art. 200**Condiciones de uso**

Se autorizan exclusivamente los usos privados de aparcamiento de vehículos, almacenaje de objetos domésticos, artesanía, tendero, etc. quedando prohibidos todos los demás y en especial, el residencial y cualquier uso público.

Art. 201**Condiciones de edificación**

El Ayuntamiento redactará o aprobará los Estudios de Detalle donde se establecerán los tipos edificatorios, las alineaciones y las divisiones parcelarias concretas así como el tipo de edificación. Con carácter orientativo se señalan:

Tipo de edificación

Edificación adosada sobre alineación de vial.

Parcela mínima

Se recomiendan subdivisiones en módulos cercanos a 4 x 6 m., 5 x 10 m. etc. de fachada x fondo, de cara a una racional utilización y economía de construcción.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones se señalan con carácter orientativo en los planos de ordenación.

Alturas

- Número de plantas máximo:

Planta baja.

- Altura máxima de cornisa 4 m.

La altura máxima a cumbre será de 6 m.

Vuelos

Se prohíben todo tipo de vuelos.

Art. 202**Condiciones estéticas**

Se cumplirán las condiciones estéticas generales y además:

En las zonas cercanas a edificaciones catalogadas y en las que se resuelva el problema de almacenaje de las mismas, las nuevas edificaciones deberán asimilarse al diseño de las principales en composición, materiales, acabados y colores, procurando proyectar conjuntos uniformes que habrán de mantenerse de igual modo por cada usuario individual.

Art. 203**Condiciones de gestión**

Una vez ejecutadas las obras, la Corporación adjudicará a cada particular o colectivo vecinal los espacios obtenidos, exigiendo la demolición y limpieza de escombros de los preexistentes de modo inmediato en un plazo máximo de 10 días, pasados los cuales el Ayuntamiento lo ejecutará imponiendo las costas al interesado y sin lo cual no podrán entrar en uso los nuevos ni inscribirse bajo ningún título de propiedad o cesión.

Los espacios residuales que así vayan vayan obteniéndose pasarán a titularidad municipal y no podrán ser ocupados irregularmente de nuevo hasta que se disponga de un espacio homogéneo en el que pueda repetirse la misma operación o destinarse a los nuevos usos que marque el planeamiento.

Los cobertizos y edificaciones auxiliares construidos sobre suelos públicos del ayuntamiento o juntas vecinales, márgenes de arroyos y carreteras y en terrenos privados de las empresas mineras destinados a escombreras y zonas restauradas y sin licencia municipal y quedando fuera de ordenación por el planeamiento, tendrán el carácter de construcciones auxiliares y no podrán inscribirse en registros ni someterse a regímenes de arrendamientos.

TÍTULO SEPTIMO: PATRIMONIO NATURAL E HISTÓRICO DE INTERÉS CULTURAL. CATALOGO

Capítulo I: Condiciones generales

Art. 204**Definición**

El objeto de este Catálogo es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora de aquellos conjuntos, edificaciones, elementos y espacios de especial interés por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, arqueológicos, culturales, artísticos, etnográficos, tradicionales, naturales, botánicos, forestales, agrícolas, paisajísticos, ambientales, etc., que merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 21, 85, 86, 88, 89 y 93 LS/92 y arts. 86 y 87 del RP.

Art. 205**Registro de elementos y modificación del Catálogo**

El Catálogo podrá ser modificado, tanto para incluir o excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección, a instancia de particulares o de la Administración, adjuntando informe redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, tramitándose como modificación puntual, debiendo emitir el Departamento correspondiente de Patrimonio Histórico o Medio Ambiente informe vinculante previo a la aprobación provisional.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los Departamentos correspondientes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Art. 206**Efectos de la catalogación**

Autorización para las intervenciones en elementos protegidos. Competencias de organismos de rango superior

Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de bien de interés cultural o espacio natural protegido se incluyen en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

Las intervenciones en el resto de los elementos catalogados deberán contar, antes de la conceción de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para los bienes inmuebles y muebles y de la Comisión Provincial de Urbanismo para los de interés natural.

La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones estéticas a la vista de las propuestas específicas en cada proyecto concreto.

Art. 207**Ayudas a la protección**

La Corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los edificios incluidos en el catálogo como la exención o reduc-

ción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación de viviendas y locales así como en los de ocupación de vía pública por obras,... facilitar intervenciones de la Escuela Taller de Oficios, establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido de otras instituciones.

Art. 208

Exclusión de otros regímenes

La inclusión de elementos en este catálogo implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de las Normas Subsidiarias.

Art. 209

Deberes de conservación

De los propietarios

De acuerdo con los art. 21, 245 y 246 LS/92 y 10 y 11 RD, los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones propias que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

Podrá repercutirse en los inquilinos según la ley de Arrendamientos Urbanos.

De la Administración

Si el coste de la reparación resbasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración, de acuerdo con el artículo 245.3 LS/92, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

En todo caso, según el art. 10 y 11 RD, la Administración podrá realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la Catalogación comporta, según el art.LS 36.4 LPH, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Art. 210

Ruina en edificios catalogados

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados, no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio y si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen de la Comisión Territorial de Patrimonio cultural.

Art. 211

Infracciones

Se ajustarán a lo señalado en la legislación urbanística. (artículo 261 LS/92, art. 54.2, 57 y 58 RDU, ...)

Capítulo II. Elementos y conjuntos de interés arquitectónico

Sección 1ª : Bienes de interés cultural BIC declarados e incoados con carácter individualizado

Art. 212

Definición

Edificios, conjuntos y elementos declarados como Bienes de Interés Cultural por los organismos responsables de la conservación del Patrimonio Histórico y que merecen una especial atención para su conservación y mejora.

Se tendrá en cuenta la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986 de 10 de enero que la desarrolla parcialmente.

Delimitación

Art. 213

Bienes de Interés Cultural declarados (BIC)

Conjuntos históricos

Ninguno

Monumentos

- *Conjunto de la Plaza Cerrada, restos del alto horno y entorno monumental.*

El Decreto 357/91 de 26 de diciembre de la Junta de Castilla y León que declara Bien de Interés Cultural con categoría de monumento la Plaza Cerrada y la Ferrería de San Blas establece el siguiente entorno:

Límites al Norte: Eje de la calle Pinar desde su cruce con el camino de Casablanca hasta el cruce con el eje del camino de San Blas, eje de este camino desde su punto anterior hasta la Casona (dirección y oficinas de Hulleras de Sabero) y desde allí una línea que rodea dicho edificio incluyéndolo y las viviendas del Rebedul.

Límites al Este: Una línea que rodea, incluyendo las viviendas del Rebedul hasta el eje de la calle La Loma, el eje de esta calle hasta el eje de la calle Jose Antonio y el eje de esta calle en dirección sur hasta el cruce con el eje de la calle Venancio Echeverría.

Límites al Sur: El eje de la calle Venancio Echeverría desde su cruce con el eje de la calle Jose Antonio hasta su cruce con el eje de la calle Enrique de Borda.

Límites al Oeste: El eje de la calle Enrique de Borda desde su cruce con la calle Venancio Echeverría hasta su cruce con el eje del camino de Casablanca, el eje de este camino desde el punto anterior hasta su cruce con el eje de la calle Pinar.

A través del presente catálogo se amplía la zona de protección, en lo que se refiere a las condiciones, hasta donde se señala en planos, incluyendo las edificaciones de la mina La Sucesiva, las viviendas cercanas hacia San Blas y las edificaciones cercanas a los Cuarteles del Rebedul.

Art. 214

Condiciones de uso

Usos recomendados

Los correspondientes a la tipología o tradición al elemento catalogado.

Usos admisibles

Aquellos usos, que siendo compatibles con las características y condiciones originales del elemento catalogado, garanticen mejor su permanencia o uso cultural y social.

Usos condicionados

Aquellos que supongan la desaparición de elementos de importancia secundaria que no afecten a la estructura y que puedan considerarse como transitorios pero permitan el mantenimiento del edificio.

Usos prohibidos

Aquellos usos que supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su valor arquitectónico, histórico, simbólico, etc. o sean inapropiados para el carácter del edificio o puedan dañarlo irremisiblemente.

Art. 215

Condiciones de edificación

Mantenimiento de la edificación y volumetría existente.

Ampliación

Se permite la ampliación de los pabellones en la calle Enrique de Borda siempre que se acometa como obra conjunta para las cuatro viviendas de cada pabellón, igual para todos y previo acuerdo con el Ayuntamiento sobre la ocupación del suelo.

El edificio del hospital Izaguirre puede ser ampliado por detrás.

Garajes

Podrán construirse garajes en la zona de la calle Enrique de Borda para los edificios de la calle Venancio Echeverría y Enrique de Borda, con diseño uniforme para todos ellos.

Condiciones estéticas

Art. 216

Criterios de actuación en los edificios monumentales

- Restos del Horno Alto

- Plaza Cerrada

En las nuevas intervenciones necesarias se seguirán criterios de restauración reconocidos (diferenciación de las nuevas inter-

venciones, no imitación ni falsificación, analogía con lo existente,...).

En las intervenciones en los elementos protegidos deberá prevalecer el interés por conservar y documentar los elementos de interés existentes aunque correspondan a distintas épocas artísticas.

Las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse y documentarse, respetando igualmente las anteriores que contribuyan a la configuración del edificio.

En las reparaciones se mantendrán los materiales, texturas y colores preexistentes de los que se tenga constancia documental o directa. Se vigilará especialmente el cambio de materiales, texturas, tratamientos, etc.

Se prohíben las actuaciones, de particulares o empresas concesionarias de servicios, relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Los elementos de señalización de las actividades del propio edificio, el alumbrado de las inmediaciones, etc. en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán de acuerdo con el carácter del elemento.

Art. 217

Criterios de actuación en las viviendas de San Blas

Se mantendrán las formas y texturas y materiales de los edificios.

En el edificio escolar podrá actuarse en sus fachadas de modo que se integre mejor en el conjunto.

Cubiertas

Las cubiertas serán en teja árabe cerámica en color rojizo similar al existente. Las chimeneas mantendrán el diseño.

Los aleros serán de madera pintado en color marrón similar al existente.

Los canalones y bajantes serán de zinc o cobre.

Fachadas

Los zócalos podrán ser aplacados, hasta el antepecho de las ventanas de planta baja, en piedra caliza con despiece vertical, abujardada o serrada.

La pintura de fachadas será de color blanco en paredes y gris en elementos ornamentales.

Carpintería

Las puertas deben ser de madera y con el mismo diseño.

Se mantendrán los huecos existentes pudiendo sustituirse el material de ventanas por otras similares de madera pintada en color verde Sabero, remetidos como mínimo 12 cm. con respecto a la fachada.

En los edificios de vivienda se permite la sustitución por ventanas de aluminio lacado en color verde, similar al existente y autorizado por el Ayuntamiento para todas las edificaciones.

Las persianas que se instalen podrán ser de aluminio en color verde y deberán tener el cajetín por el interior en la calle Venancio Echeverría, pudiendo autorizarse por el exterior en la calle Enrique de Borda en planta alta, debiendo colocarse fraileros exteriores de madera y color verde en la planta baja cuando sea de piedra.

En las viviendas de la calle Enrique de Borda lindantes con las de la calle Venancio Echeverría, podrán instalarse fraileros exteriores realizados en madera.

En la sala de máquinas podrán instalarse fraileros exteriores en madera y color verde.

En los Cuarteles, Dirección y Hospital, sólo podrán instalarse contraventanas interiores en madera.

Podrán colocarse rejas de protección en los huecos de planta baja, que no deberán sobresalir del hueco de fachada, conforme a un diseño uniforme para todos los edificios y pintados en color negro tipo oxiforja.

Los balcones deberán mantener el diseño original, en madera y en color verde.

Los balaustres de la calle Enrique de Borda podrán ser sustituidos por otros realizados en madera y de idéntico diseño.

En actuación que afecte simultáneamente a las cuatro viviendas de cada pabellón, podrá procederse al cierre de estos balaustres con carpinterías acristaladas de madera pintada en color verde, conforme a diseño autorizado por el Ayuntamiento para todo el conjunto.

Cierre de parcelas

Mantendrán el mismo zócalo, realizado con fábricas de ladrillo o mampuesto de piedra en los pabellones de la calle Enrique de Borda.

El cierre superior actual, relizado con piezas prefabricadas de hormigón podrá ser sustituido sólo por el modelo tradicional realizado en madera y color verde.

Los machones de ladrillo podrán rematarse con pieza piramidal prefabricada de piedra artificial, conforme al mismo modelo para todo el conjunto.

Los portillos se realizarán en madera conforme al modelo tradicional y en color verde.

El edificio de Dirección mantendrá el cierre metálico existente.

Jardines y arbolado

- Plaza de la Plaza Cerrada y de los Cuarteles del Rebedul.

- Jardines particulares de la colonia de San Blas

Las aceras y pasillos interiores mantendrán las dimensiones y ransantes existentes, respetando las zonas verdes. Podrán realizarse en piedra de la zona.

Los árboles podrán ser sustituidos, siempre que sean plantados en igual número y conservando la alineación actual.

Art. 218

Elementos con expediente incoado para declaración como

BIC

Conjuntos históricos

Ninguno

Monumentos

Ninguno

Sección 2ª: Bienes de interés cultural por declaración genérica

Art. 219

Definición

Por ministerio de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (disposición adicional 2ª) se convierten en Bienes de Interés Cultural con carácter genérico, entre otros, los elementos afectados por determinada legislación anterior, como el Decreto de 22 de abril de 1949 que protege a todos los castillos de España sea cual fuere su estado de ruina, o el Decreto 571/1963 de 14 de marzo que protege los escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas de análogo índole, así como el Decreto 69/84 de 2 de agosto de la Junta de Castilla y León que protege los hórreos y pallozas de antigüedad mayor a 100 años.

Delimitación

Se incluyen en las fichas individualizadas y se señalan en los planos de ordenación como de protección.

Art. 220

Edificios blasonados

- Edificio residencial

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: s. XVII-XVIII

Nivel de protección: PE-E: Estructural. Reestructuración

- Edificio residencial

Situación: Olleros de Sabero

Epoca: s. XVII-XVIII

Nivel de protección: PE-E: Estructural. Reestructuración

Edificios de arquitectura militar inventariados por el M. de Cultura. 1968

*Art. 221**Condiciones de uso, edificación y estéticas*

Las señaladas para cada edificio según los criterios del catálogo de edificios de interés arquitectónico o la legislación sobre yacimientos arqueológicos, salvo que la Comisión de Patrimonio Histórico señale otras.

Las piezas afectadas no podrán ser cambiadas de lugar ni se realizarán obras o reparaciones en sus fachadas sin autorización.

Sección 3ª: Edificios y conjuntos de interés arquitectónico*Art. 222**Definición*

Aquellos edificios y conjuntos sin declaración monumental que reúnen características de interés por su diseño, calidad de ejecución, artesanías, valor ambiental,...

*Delimitación**Art. 223**Edificación religiosa*

- Ermita de San Blas

Situación: Barrio de San Blas.

Epoca: medieval y s. XIX

Nivel de protección: P.I.R: Integral. Restauración

- Iglesia Parroquial

Situación: Sabero

Epoca: 1940

Nivel de protección: P.I.A: Integral. Acondicionamiento

- Iglesia parroquial

Situación: Alejico

Epoca: s. XVIII y s. XX

Retablo barroco

Nivel de protección: P.I.A: Integral. Acondicionamiento

- Iglesia parroquial

Situación: Olleros de Sabero

Epoca: s. XV

Tres naves

Nivel de protección: P.I.A: Integral. Acondicionamiento

- Iglesia parroquial

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: s. XV

Retablo barroco

Nivel de protección: P.I.A: Integral. Acondicionamiento

- Iglesia parroquial

Situación: Sotillos

Epoca: s. XV y XVI

Nivel de protección: P.I.A: Integral. Acondicionamiento

*Art. 224**Edificación civil*

- Ayuntamiento

Situación: Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.E: Estructural. Reestructuración

- Casino

Situación: Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.R: Estructural. Rehabilitación

- Otros edificios de Sabero

Situación: Se señala en planos

Epoca: s. XIX y XX

Nivel de protección: P.E.E: Estructural. Reestructuración

- Cuarteles de vivienda minera

Situación: Olleros de Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.R: Estructural. Rehabilitación

- Cuarteles de vivienda minera

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.R: Estructural. Rehabilitación

- Colonia de vivienda Las Colominas

Situación: Olleros de Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.E: Estructural. Reestructuración

- Colonia de vivienda Las Colominas

Situación: Sotillos

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.E: Estructural. Reestructuración

*Art. 225**Edificación industrial*

- Sala de máquinas de La Herrera I

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.I: Integral. Acondicionamiento

- Edificios de La Sucesiva

Situación: Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.R: Estructural. Rehabilitación

- Naves de La Herrera I

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.E: Estructural. Reestructuración

Debe mantenerse el castillete.

- Edificios de La Herrera II

Situación: Sotillos

Epoca: s. XX

Nivel de protección: P.E.E: Estructural. Reestructuración

*Art. 226**Condiciones de uso***Usos recomendados**

Los correspondientes a la tipología o tradición al elemento catalogado.

Usos admisibles

Aquellos usos, que siendo compatibles con las características y condiciones originales del elemento catalogado, garanticen mejor su permanencia o uso cultural y social.

Usos condicionados

Aquellos que supongan la desaparición de elementos de importancia secundaria que no afecten a la estructura y que puedan considerarse como transitorios pero permitan el mantenimiento del edificio.

Usos prohibidos

Aquellos usos que supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su valor arquitectónico, histórico, simbólico, etc., o sean inapropiados para el carácter del edificio o puedan dañarlo irremisiblemente.

*Art. 227**Condiciones de edificación*

Las intervenciones sobre las edificaciones protegidas se ajustarán a lo permitido según el nivel de protección específico señalado en la catalogación y las normas específicas de la zona en que esté enclavado.

P.I.R Protección integral. Restauración

Sólo se permiten las obras encaminadas a la conservación del edificio tal como es en su diseño, composición, materiales y acabados, tanto en su exterior como interiormente, mediante la consolidación de sus elementos dañados, repaso y limpieza de sus acabados, eliminación controlada de añadidos sin valor,... y mejoras puntuales para mantenimiento del uso específico.

P.I.A Protección integral. Acondicionamiento

Sólo se permiten las obras encaminadas a la mejora de un edificio en sus acabados e instalaciones para su uso específico u otros compatibles con sus características arquitectónicas, manteniendo la composición exterior, estructura, distribución interior básica y elementos ornamentales, salvo actuaciones puntuales para mejorar su habitabilidad y funcionalidad.

PE.R Protección estructural. Rehabilitación

Obras encaminadas a reutilizar un edificio, mejorando la habitabilidad y funcionalidad, mediante cambios en la distribución interior o en elementos estructurales no significativos y sin aumento de volumen, manteniendo la fachada, cubierta y elementos de interés dentro de la parcela o de la edificación.

PE.E Protección estructural. Reestructuración

Obras encaminadas a mejorar las condiciones de diseño, uso, habitabilidad o seguridad, aún a costa de dotar una nueva estructura y distribución al edificio, conservando los elementos significativos de volumetría, fachadas y cubierta,...

PA.A Protección ambiental. Ampliación

Obras encaminadas a dotar a un edificio de nuevos espacios habitables ampliando la ocupación en parcela o la altura de la edificación, manteniendo las fachadas o partes de interés de la edificación antigua y cuidando especialmente el diseño de las partes nuevas basado en una analogía formal.

PA.S Protección ambiental. Analogía

Obras encaminadas a aprovechar elementos puntuales de la construcción preexistente que tengan cierto interés (muros o sillares de piedra, embocadoras de puertas o ventanas, lápidas o inscripciones, carpinterías de puertas, ventanas o galerías,...) para incorporarlos a la nueva edificación que deberá inspirar su diseño en la edificación que sustituye o en los invariantes de la arquitectura del lugar y con una esmerada integración en el entorno.

Art. 228*Condiciones estéticas*

En las nuevas intervenciones necesarias se seguirán criterios de restauración reconocidos (diferenciación de las nuevas intervenciones, no imitación ni falsificación, analogía con lo existente,...).

En las intervenciones en los elementos protegidos deberá prevalecer el interés por conservar y documentar los elementos de interés existentes aunque correspondan a distintas épocas artísticas.

Las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse y documentarse, respetando igualmente las anteriores que contribuyan a la configuración del edificio.

En las reparaciones se mantendrán los materiales, texturas y colores preexistentes de los que se tenga constancia documental o directa. Se vigilará especialmente el cambio de materiales, texturas, tratamientos, etc.

Se prohíben las actuaciones, de particulares o empresas concesionarias de servicios, relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Los elementos de señalización de las actividades del propio edificio, el alumbrado de las inmediaciones, etc. en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán de acuerdo con el carácter del elemento.

Capítulo III: Catálogo de obras civiles y de ingeniería**Art. 229***Definición*

Elementos de interés por la calidad o antigüedad de su construcción, singularidad dentro de la zona,...

Art. 230*Delimitación**Minas*

- Galería de la Mina Sucesiva

Situación: Sabero

Epoca: s. XIX y XX

Nivel de protección: P.I.A: Integral. Acondicionamiento

Acondicionamiento como museo minero

Art. 231*Condiciones de uso, edificación y estéticas*

Deberán justificarse en el proyecto de intervención los motivos de actuación garantizando que no se afectan negativamente los valores inherentes a cada obra o su entorno.

Se facilitarán las intervenciones que mejoren dichos elementos, su entorno y su contemplación.

Capítulo IV: Catálogo de zonas verdes, jardines, arboledas y espacios urbanos.**Art. 232***Definición*

Ambitos de carácter urbano con especial belleza por su configuración espacial, calidad de pavimentos, jardines o mobiliario urbano, o por la composición de los edificios del entorno o la belleza de las vistas del paisaje.

Parcelas con valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que alberga.

Art. 233*Delimitación**Espacios urbanos y plazas*

- Plaza de la Iglesia en Sahelices de Sabero

Se procurará un tratamiento de pavimentos y mobiliario urbano acorde con la arquitectura del entorno.

Se cuidará especialmente el tratamiento de las fachadas existentes con el mantenimiento de los muros de mampostería, revocos en colores tradicionales, mantenimiento de balcones y galerías,...

- Barrio del Rebedul

Se procurará mantener el tipo arquitectónico predominante de edificaciones adosadas siguiendo las líneas de nivel, alturas de cornisas y cubreras, sencillez de la composición y tonos de materiales uniformes.

Arboledas de interés

- Pinar de la ermita de San Blas

- Paseo de Venancio Echevarría

Puede acondicionarse el espacio con elementos de escasa entidad dirigidos a mejorar el disfrute de dicho espacio natural (senderos, miradores, surtidores, bancos, ...).

Se mantendrá el arbolado existente.

Art. 234*Condiciones de uso, edificación y estéticas*

Se cuidará el tratamiento de los pavimentos, mobiliario urbano y arbolado existente.

Se prohíbe la reparcelación así como los aumentos de ocupación y volumetría en las zonas señaladas.

Capítulo V: Catálogo de elementos de interés arqueológico**Art. 235***Definición*

Se entiende por Patrimonio arqueológico al conjunto de muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, extraídos o mantenidos en su contexto, ya que constituyen un elemento esencial para el conocimiento del desarrollo histórico de estos lugares.

Art. 236*Delimitación*

Se aplica a todos los elementos señalados en la Carta Arqueológica:

- **La Ciudad. Castro de Vegamediana**

Castro situado en una planicie amesetada bordeado por una cornisa de crestas y restos de murallas arruinadas y restos de un posible torreón.

Situación: Sabero

Epoca: Bronce. Hierro II. Tardorromano.

Nivel de protección: P.I.R.: Integral. Restauración

- El Castillo. Peña Aquilara

Recinto militar ubicado en una zona de monte alto sobre una cresta caliza que surge en la Edad Media dentro del sistema de fortificaciones de la frontera del reino de León.

Se conserva parte de una torre de sillarejo de unos 6 m., un lienzo de muralla de unos 20 m. y otro mas corto. En el interior se aprecia una cisterna de 9x5 m.. Se han encontrado restos de cerámica.

Situación: Sabero

Epoca: Alto y Bajo Medieval y s. XVI-XVIII

Nivel de protección: P.I.R.: Integral. Restauración

- Monasterio de san Félix

Pequeño murete de mampostería concertada en seco en el núcleo de Sahelices, que la tradición oral atribuye a un monasterio, en una parcela donde se ha contruido recientemente una vivienda. No se han encontrado restos.

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: Bronce Final. Bajomedieval

Nivel de protección: P.I.R.: Integral. Restauración

- Monasterio. La Magdalena-Los Villares

Culminación caliza donde se observan concentraciones de piedras dispuestos en líneas rectas perpediculares, que la tradición oral dice que son restos de un monasterio.

Situación: Sahelices de Sabero. Arroyo de Sahelices

Epoca: Bajomedieval cristiano. s. XVI-XVIII.

Nivel de protección: P.I.R.: Integral. Restauración

- San Adrián

Ruinas en las inmediaciones de Sahelices en dirección a Olleros sobre un promontorio junto a una nave ganadera, y que la tradición oral atribuye a una ermita.

Situación: Sahelices de Sabero

Epoca: Bajomedieval y s. XVI-XVIII

Nivel de protección: P.I.R.: Integral. Restauración.

- Ruinas de la iglesia de Sabero

Restos de muros de piedra.

Situación: Cementerio de Sabero

Epoca: s. XV

Nivel de protección: P.I.R.: Integral. Restauración

Art. 237

Condiciones de uso, edificación y estéticas

Las excavaciones arqueológicas deberán ajustarse a las Normas establecidas por la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León. (Decreto 37/1985 de 11 de abril sobre excavaciones arqueológicas y paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León y legislación posterior).

No podrán acometerse excavaciones arqueológicas mientras no quede garantizada la correcta ejecución, documentación y conservación de las mismas así como la constitución de zonas de reserva.

En los yacimientos arqueológicos que se declaren como tales por la Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos al descubierto se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

En los sectores privados o públicos en los que hay razones que permiten suponer la existencia de restos enterrados, aunque no se hallen declarados, tan pronto como se descubra su existencia o haya referencias seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta de ello al Organismo correspondiente de Protección del Patrimonio Histórico para que adopte las medidas de protección que establece la legislación. Se comunicará

mediante notificación con acuse de recibo para que en el plazo de 15 días se inspeccionen los restos por técnicos competentes y se determinen las medidas a tomar.

Al término del plazo se notificarán al promotor de las obras las medidas a tomar antes de continuar las obras:

- Documentación de lo aparecido mediante dibujos y fotografías.

- Extracción de los restos.

- Acotación de la zona.

- Servidumbre de acceso a los restos.

- Otras medidas que se juzguen oportunas.

.....

Se establece una franja de 100 m. de radio, alrededor de los elementos históricos inventariados en el medio natural, en la cual, las actuaciones que supongan transformación del medio requieren autorización de la Comisión de Patrimonio Histórico además de las restantes autorizaciones.

Capítulo VI : Catálogo de Elementos de interés etnográfico

Art. 238

Definición

Elementos singulares que por sus características reflejen actividades tradicionales y artísticas de la zona o formen parte integrante del paisaje.

Art. 239

Delimitación

Con carácter genérico:

- Elementos conmemorativos y de homenaje (Hitos, señales, cruces, símbolos, lápidas y dedicatorias, panteones artísticos,...)

- Fuentes, abrevaderos y lavaderos tradicionales

- Chozos, hórreos y palomares de técnica artesanal tradicional

- Instalaciones y maquinaria de actividades artesanales o industriales en desuso con interés cultural (Molinos, hornos, fraguas y potros de herrar antiguos,...)

Con carácter individualizado

...

Art. 240

Condiciones de uso, edificación y estéticas

Se procurará el mantenimiento evitándose cualquier actuación que afecte negativamente a sus valores o a la visión de los mismos.

Capítulo VII: Catálogo de espacios y elementos del medio natural

Art. 241

Definición

Espacios naturales

Ecosistemas poco modificados o intervenidos por la actuación humana, en los cuales existen recursos naturales valiosos por su representatividad o singularidad o que son hábitats vitales para la supervivencia de las especies dentro del término municipal.

Zonas agrícolas singulares

Espacios agrícolas que reflejan un sistema de cultivos característico de la zona por la técnica empleada tradicionalmente, etc.

Elementos singulares

Elementos naturales existentes característicos por su singularidad, rareza, tradición, etc.

Art. 242

Delimitación

Se señalan en el plano de ordenación y usos del suelo del término municipal.

Montes catalogados de utilidad pública

Montes protectores

Arboles y Arboledas de interés

Hayedo cerca de La Herrera I.

Hayedo cerca de Sabero.

Encinar en la zona situada entre el arroyo de Sabero y el arroyo de la Mina.

Art. 243*Condiciones de uso***Usos recomendados**

N1. Mantenimiento del estado natural

Usos admisibles

V1. Recreo extensivo

Usos condicionados

V2. Recreo concentrado

Usos prohibidos

Los demás

Art. 244*Condiciones de edificación*

Se prohíben todo tipo de edificaciones.

Art. 245*Condiciones estéticas*

Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deben quedar integradas en el paisaje.

Capítulo VIII: Catalogo de puntos con vistas panorámicas y elementos de alta incidencia visual

Art. 246*Definición**Vistas panorámicas*

Puntos singulares desde los cuales se contemplan vistas panorámicas de especial calidad y que cuentan con un acceso fácil y cierta afluencia de personas que se acercan con este fin.

Puntos de alta incidencia visual

Puntos singulares que se contemplan desde gran parte de un territorio aportando una nota característica al paisaje y que podrían alterar la belleza del mismo con intervenciones incontroladas.

Art. 247*Delimitación*

- Prados en el valle del Esla cercanos a Alejico.

- Cumbres calizas del Valdetorno.

Art. 248*Condiciones de uso, edificación y estéticas*

Puede acondicionarse el espacio con elementos de escasa entidad dirigidos a mejorar el disfrute de dicho espacio natural (senderos, miradores, surtidores, bancos...).

Se mantendrá la vegetación existente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

TERMINO MUNICIPAL DE SABERO (LEON)

3.C. PLANOS DE ORDENACION Y USOS DEL SUELO

EL TERRITORIO

Plano nº 1: El término municipal E 1: 20.000

NUCLEOS URBANOS

Plano nº (E 1:1000)

2(E)	Sabero este
2(0)	Sabero oeste
3	Alejico
4	Olleros. La Herrera I
5	Sahelices de Sabero
6	Sotillos. La Herrera II
7	Vegamediana y Vegabarrío

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

TERMINO MUNICIPAL DE SABERO (LEON)

3.A. MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES

1. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACION

1.1. Determinaciones y Documentación de las Normas Subsidiarias (LS/92 art. 78.1 y 80.2)

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal para el término municipal de Sabero (León) se componen de los siguientes

documentos que estarán diligenciados y registrados por el Secretario del Ayuntamiento:

Con carácter vinculante:

3.B) Las Normas Urbanísticas

- Estructura general y orgánica del territorio
- Infraestructuras y equipamientos
- Asign.de usos y niveles de intensidad en cada zona
- Normas de edificación en cada tipo de suelo
- Delimit. de sectores para desarrollo P. Parciales
- Areas de reparto y aprovechamiento tipo en SAU
- Posible delimitación de unidades de ejecución
- Condiciones y plazos de urbanización y edificación

3.C) Los Planos de Ordenación

- Clasificación del suelo
- Sistemas generales
- Infraestructuras básicas
- Alineaciones y rasantes
- Señalamiento de las zonas de especial protección

3.D) El registro de modificaciones legales

Con carácter complementario

1.A) Memoria informativa

2.A) Memoria justificativa de fines y objetivos

- Análisis, objetivos y propuestas
- 3.A) Memoria complementaria de determinaciones**
- Resultado del trámite de información pública
- Desarrollo y gestión del planeamiento
- Estudio económico y financiero
- Orden de prioridades y plazos de ejecución

1.B) Documentación gráfica informativa del territorio y núcleos urbanos:

- Parcelario urbano
- Edificación y equipamientos existentes
- Infraestructuras y servicios técnicos

1.C) Memorias justificativas de las modificaciones que se aprueben.

1.2. Interpretación de la documentación

Las previsiones de estas Normas son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de las normas urbanísticas y de los planos, prevaleciendo los de escala más ampliada sobre los de menos y los que detallan ordenación y protección sobre los restantes.

La concreta interpretación de las disposiciones para cada caso se señalará en la cédula urbanística o informe que el técnico municipal emita por escrito según art. 43 y 44 LS/92.

1.3. Tramitación

Tal como se refleja en la memoria de información, la tramitación se ajusta al procedimiento señalado en el art. 114 del Texto refundido de la Ley sobre le Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

Información en Pleno municipal:	17 de noviembre de 1993
Información pública del Avance:	BOP 3 diciembre 1993
	<i>Diario de León</i> 11.12.93
Informe del servicio de carreteras:	22 de abril de 1994
Aprobación inicial en Pleno:	23 de junio de 1994
Información pública aprob. inicial:	BOP 18 junio de 1994
	<i>Diario de León</i> 23.7.94
	<i>BOC y L:</i> 27.sept.1994
Aprobación provisional:	22.dic.1994
	14.marzo.1996
Aprobación definitiva:	abril.1996
Publicación en el <i>BOC y L:</i>	

1.4. Naturaleza jurídica

Las presentes Normas Subsidiarias, que se complementan con la legislación urbanística vigente y con aquellas Normas de otro rango que regulen las actuaciones sobre el territorio, son el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y defi-

nen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

La legislación urbanística básica vigente, a la que se hará referencia y a la que hay que añadir las disposiciones sectoriales vigentes y las nuevas que se aprueben, es la siguiente:

LS/92 Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio. Texto refundido)

En aquello que dicho texto y la tabla de vigencias aprobada por R.D. 304/1993 de 26 de febrero no deroga, siguen vigentes:

RP Reglamento de Planeamiento

(Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio)

RG Reglamento de Gestión Urbanística

(Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto)

RD Reglamento de Disciplina Urbanística

(Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio)

1.5. Ambito territorial

Su ámbito de aplicación lo constituye la totalidad del término municipal de Sabero.

1.6. Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio de carácter provisional o definitivo, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas en lo que les afecte.

1.7. Organos actuantes

Corresponden al Ayuntamiento las competencias urbanísticas que la Ley del Suelo y sus Reglamentos no atribuyen a otros organismos.

1.8. Vigencia (LS/92 art. 125)

Tendrán vigencia indefinida.

1.9. Revisión

(LS/92 art. 126.4) (RP art. 160.4)

Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se produzca cualquiera de las circunstancias señaladas en la Ley.

1.10. Modificaciones

(LS/92 art. 126.5, 128 y 129) (RP art. 161 y 162)

De llevarse a cabo, se tendrán además en cuenta las siguientes determinaciones:

- La modificación deberá tener al menos el mismo grado de precisión que lo que se pretende modificar e incluirá un estudio que justifique la incidencia de la nueva ordenación en el marco general de las previsiones y en el entorno más inmediato y el razonamiento de la viabilidad de la propuesta.

- Se llevará un registro anejo a estas Normas, en el que se anoten las modificaciones y correcciones de planos de modo que, en cualquier momento, se pueda disponer de una documentación legal vigente que evite confusiones al ser consultada.

En caso de modificación que afecte a zonas verdes o espacios libres se estará a lo dispuesto en el art. 129 LS/92.

2. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.1. Planes Parciales

(LS/92 art. 83) (RP art. 43 y ss.)

Los Planes Parciales se redactarán en áreas declaradas aptas para la urbanización por las propias Normas Subsidiarias.

Se tramitarán según LS/92 art. 116.

2.2. Planes Especiales

(LS/92 art. 84) (RP art. 77 y ss.)

Los Planes Especiales podrán redactarse de acuerdo con las finalidades previstas en la ley.

Se tramitarán según LS/92 art. 115.

2.3. Estudios de Detalle

(LS/92 art. 91) (art. 65, 66, 140 RP)

Los Estudios de Detalle se redactarán:

- con la finalidad de adaptar o reajustar alineaciones y rasantes existentes o definidas en la documentación gráfica correspondiente.

- con la finalidad de ordenar volúmenes, siendo la unidad mínima de ordenación una manzana o área edificable completa, limitada por vías o espacios libres de uso público.

- con la finalidad de efectuar reparcelaciones y normalización de fincas.

- con la finalidad de obtener suelo para equipamientos.

No podrán suponer aumento de ocupación del suelo ni de alturas máximas y volúmenes edificables ni incrementar la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante.

Se tramitarán de acuerdo con LS/92 art. 117.

2.4. Proyectos de urbanización

Se ajustarán a lo dispuesto en el art. 92 LS/92

Se tramitarán de acuerdo con LS/92 art. 117.

2.5. Catálogos

Se ajustarán a lo dispuesto en el art. 93 LS/92.

Se tramitarán de acuerdo con LS/92 art. 123.

3. NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO. APLICACION PARCIAL DE LA LS/92

3.1. Dirección y control de la gestión

La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración según art. 4 y 141 LS/92.

La gestión puede ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas. (art. 4 LS/92)

La gestión del Planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias se efectuará de acuerdo con el contenido del Título IV de la Ley del Suelo/92 (Ejecución del Planeamiento) para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización.

3.2. Sistemas de ejecución

Unidad de ejecución (art. 144 LS/92)

Ambitos territoriales delimitados dentro de las áreas de reparto para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema que la Administración elija en cada caso según art. 148 LS/92 al delimitar dicha unidad de ejecución teniendo en cuenta 149 LS/92.

Para el pago de los costos de la urbanización regirán los art. 154 y 155 LS/92 en Unidades de ejecución.

Deberán incluirse las obras de conexión de infraestructuras y servicios exteriores según art. 83.2.f. LS/92.

Los terrenos para dotaciones podrán obtenerse según el art. 200 LS/92

Actuaciones asistemáticas

No rigen en suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

3.3. Sistemas de actuación

Sistema de compensación art. 157 y ss y art. 161 LS/92

Sistema de cooperación art. 162 LS/92

Sistema de expropiación art. 171 LS/92

Podrá aplicarse:

- Expropiación de terrenos afectos a uso dotacional público

- Expropiación terreno incluido en unidad de ejecución

- Expropiación para constitución o ampliación del patrimonio público de suelo

- Expropiación para construcción de VPO

- Expropiación para usos de interés social solo posible en SAU antes de PP

- Expropiación o venta forzosa por incumplimiento de plazos.

En virtud de la disposición adicional 1ª.3 LS/92, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no son aplicables directamente, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal, acuerde su aplicación con carácter general.

3.4. Infracciones y sanciones

La protección de la legalidad urbanística queda regulada en los art. 38 a 41 y 248 y ss. LS/92.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en los arts. 261 y ss. de la LS/92 y los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística y con los efectos señalados en los mismos.

Las medidas frente al incumplimiento de los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos requieren la incoación de expediente, con audiencia del interesado según art. 25.2, 30.3, 35.2 38.1, 40.4 y con carácter general el 42.3 LS/92.

Las sanciones mediante expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal acuerde su aplicación con carácter general. (disposición adicional primera 3. LS/92)

4. ADQUISICION GRADUAL DE LAS FACULTADES URBANISTICAS

4.1. Derechos básicos de los propietarios

Según el art. 23 LS/92, el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1.- Derecho a urbanizar

Dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar, incluida la parte vinculada a dotaciones en la gestión.

2.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

Atribución al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada o su equivalente económico en los términos fijados por la LS/92.

3.- Derecho a edificar

Facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4.- Derecho a la edificación

Facultad de incorporar al patrimonio la edificación.

4.2. Deberes básicos de los propietarios

La aprobación del Planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones que marca el Planeamiento (art. 19 LS/92).

Para la adquisición de los derechos, se deben cumplir los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se señalan en las presentes Normas Subsidiarias, salvo que el Ayuntamiento o la Comunidad autónoma revisen los plazos en los términos que marca la ley LS/92.

Plazos para la extinción del derecho:

Los plazos comienzan a discurrir desde el momento de la notificación a los propietarios afectados del incumplimiento de los deberes. art. 42 LS/92

Por tanto se establecen los siguientes deberes:

4.2.1. Requisitos y plazos en suelo urbano

1.- Para adquirir el derecho a urbanizar

- Tener ordenación detallada por las Normas Subsidiarias o aprobación de Estudio de Detalle si lo señala el Planeamiento según art. 24 LS/92.

- Aprobación del Plan Especial de Reforma Interior si los terrenos estuvieran incluidos en su ámbito.

- Aprobación del proyecto de urbanización.

Plazo para la extinción del derecho:

No se establece plazo.

2.- Para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico

- Acreditación por los propietarios del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según el art. 28.3 y art. 29 LS/92

Plazo para la extinción del derecho:

No se establece plazo

3.- Para adquirir el derecho a edificar

- Otorgamiento de la licencia conforme a la ordenación urbanística aplicable

- Cumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la licencia.

- Acreditación del cumplimiento de los deberes de urbanización salvo que la licencia autorizara simultáneamente ambas actuaciones.

Plazos para la extinción del derecho:

Los señalados en la licencia.

4.- Para adquirir el derecho a la edificación

- Conclusión de las obras al amparo de licencia otorgada no caducada y conforme a ordenación urbanística aplicable.

- Acreditación del cumplimiento de los deberes de urbanización si no se hubiera autorizado al obtener la licencia o si se hubiera alterado o dañado la misma durante las obras de edificación.

Plazos para la extinción del derecho:

Cumplimiento de los plazos fijados en la licencia.

4.2.2. Requisitos y plazos en suelo apto para urbanizar

1.- Para adquirir el derecho a urbanizar

- Aprobación del Plan Parcial

- Aprobación del proyecto de gestión (compensación, reparc.)

- Aprobación del proyecto de urbanización

Plazo de extinción del derecho a urbanizar: (art. 25 LS/92)

Para redactar Plan Parcial no se establece plazo.

Para las actuaciones consiguientes, los que fije el Plan Parcial.

2.- Para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico

- Acreditación por los propietarios del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según el art. 28.3 LS/92

Plazos de extinción del derecho al aprovechamiento:

En actuaciones sistemáticas de gestión privada, el plazo se fijará al delimitar la unidad de ejecución. (art. 28.2 LS/92).

3.- Para adquirir el derecho a edificar

Similar al suelo urbano

4.- Para adquirir el derecho a la edificación

Similar al suelo urbano

5. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

5.1. Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere la LS/92 art. 242 y el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En concreto:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes, incluida la instalación de antenas, rótulos, paneles solares, etc.

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

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el art. 136 LS/92.

- Las obras de instalación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos.

- Las parcelaciones urbanísticas.

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

- La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 136 LS/92.

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

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

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

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

- Las perforaciones de captación de aguas subterráneas y su utilización en caso positivo e independientemente de otras autorizaciones pertinentes.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.

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

- La apertura de caminos y senderos, realización de cortafuegos y la excavación y extracción de áridos.

- En general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

5.2. Competencia

Según art. 243 LS/92 compete al Ayuntamiento otorgar la licencia, incluso los actos promovidos por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público, salvo lo indicado en art. 244.

5.3. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido al respecto en la legislación de Régimen Local de conformidad con lo dispuesto en el art. 242.5 LS/92.

5.4. Documentación

Las peticiones de licencia deberán dirigirse al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritas por el interesado, a través del Registro General del Ayuntamiento y su otorgamiento se ajustará a lo que determina la legislación y el planeamiento urbanístico.

Cualquiera que sea el tipo de obra, deberá acompañarse con el plano de situación referido al plano correspondiente de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. En suelo no urbanizable, se acompañará plano de situación con relación al término municipal y plano de parcela sobre el plano catastral recogiendo un entorno mínimo de unos 500 m. alrededor de la parcela que refleje el estado real del entorno en la fecha de solicitud. Igualmente se especificará el uso o cambio de uso al que se destina la edificación o terreno para el que se solicita la licencia.

Se acompañará, cuando lo precise la legislación vigente, de los proyectos redactados por técnicos competentes, visados por los Colegios Profesionales respectivos, incluidos los estudios de seguridad y medios auxiliares, y con la documentación requerida para la correcta realización de los trabajos.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas al ser otorgada la licencia. Si durante la ejecución de las obras surgiera la necesidad o conveniencia de introducir modificaciones en el proyecto aprobado, habrá de solicitarse licencia acompañada de planos que describan correctamente la reforma o el cambio de uso debiendo ajustarse igualmente a las disposiciones de las Normas Subsidiarias.

5.5. Actos sujetos a procedimiento especial

Determinadas actuaciones requieren para la concesión de la licencia de obras la aprobación previa de organismo oficial distinto del Ayuntamiento.

1) Las siguientes obras en suelo no urbanizable deberán tramitarse según el art. 16.3.2ª LS/92: Las edificaciones e instala-

ciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

Mientras no se establezca otra cosa, corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo, reconocer la utilidad pública o el interés social y la necesidad de emplazarse en medio rural.

- Actividades clasificadas que no puedan emplazarse en otro tipo de suelo.

- Actividades sanitarias especiales y cementerios.

- Establecimientos asistenciales, turísticos o industriales necesariamente vinculados a este tipo de terrenos.

- Silos y depósitos de agua

- Otras en las que lo justifique su fin.

El procedimiento a seguir será:

Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en el que se hagan constar los siguientes datos:

- Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir y reflejados en plano de situación.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y adecuación al entorno.

- Especificación de los usos y repercusión en el entorno.

- Declaración y justificación de la utilidad pública o interés social, de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y de que no se forma núcleo de población.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que someterá el expediente a información pública durante quince días y adoptará la resolución definitiva.

2) Las actuaciones señaladas en el Real Decreto 1302/1986 de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre con el Reglamento de desarrollo que se tramitarán a través de la Consejería de Medio Ambiente según Decreto 269/1989 de 16 de noviembre de la J. de C. y León.

3) Las obras comprendidas en la zona de afección o servidumbre de cauces fluviales y red de comunicaciones requieren la autorización de los organismos competentes.

4) Edificaciones de carácter excepcional.

Aquellos proyectos que, por sus peculiares características de emplazamiento, destino, programa, etc., respondan con unas excepcionales calidades de diseño arquitectónico y de implantación, aunque no cumplan todas las condiciones de carácter estético o de otro tipo, no sobrepasando el aprovechamiento permitido, pueden ser admitidos a trámite de aprobación mediante la modificación puntual de las Normas Subsidiarias según el procedimiento ordinario.

5.6. Sujeción de las licencias a la normativa

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, de estas Normas Subsidiarias y del Plan Parcial o Especial correspondiente.

Se entienden concedidas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y, en ningún caso, podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiere incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades.

5.7. Silencio administrativo

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, los Reglamentos que lo desarrollan o las presentes Normas Subsidiarias.

5.8. Licencia de ocupación art. 242.2 LS/92

Están sujetos a obtención previa de licencia de ocupación los nuevos edificios e instalaciones, así como el cambio de uso de los ya ocupados, acreditando que han sido ejecutados conforme a las condiciones fijadas en la licencia de obras y que cumplen las condiciones adecuadas para la actividad a que se destinan.

Se presentará:

- Solicitud de licencia de ocupación.
- Certificado final de obras cuando sea exigible la dirección técnica.
- Cédula de habitabilidad, cuando proceda, expedida por organismo correspondiente.
- Licencia de uso, cuando ésta hubiere sido exigible con carácter independiente. Especialmente se observará su cumplimiento para las actividades clasificadas.
- Autorizaciones o licencias administrativas en razón de la actividad, protección, situación, etc.

6. TIPOS DE OBRAS

6.1. Obras mayores

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existentes no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente dentro de la parcela.

6.2. Obras menores

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración de fachada o cubierta o instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos de destino agropecuario.

6.3. Obras de conservación de edificios

Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. La autoridad municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de esta obligación según los art. 21, 245 y 246 LS/92.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

6.4. Obras en edificios fuera de ordenación

De acuerdo con el art. 137 LS/92, los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación de las Normas Subsidiarias quedan calificados como fuera de ordenación.

No podrá realizarse en ellos obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

6.5. Derribos

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica, para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

6.6. Vallado de parcelas y solares

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato así como las condiciones estéticas que se señalan según su emplazamiento.

Al solicitar licencia en parcelas de suelo no urbanizable deben justificarse las razones de uso para el cierre de las mismas.

6.7. Vallado de obras y maquinaria e instalaciones auxiliares

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma y conservación que afecte vía pública, habrá de colocarse valla de 2 m. de altura como mínimo, que ofrezca seguridad, dejando un paso libre de 1 m. para los peatones siempre que sea posible y con señalización de advertencia, incluso nocturna.

La instalación de vallas es provisional en tanto dure la obra por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse dejando libre la acera.

6.8. Parcelación de terrenos. Agregación, segregación y reparcelación (art. 257 y ss. LS/92)

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando ésta se lleve a cabo sobre suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar por el planeamiento.

Para el suelo urbano podrá plantearse la reparcelación voluntaria (art. 115 RG), la reparcelación discontinua (art. 78.3 RG) y la económica (art. 125.2 LS y art. 116 RG)

En suelo apto para urbanizar se requiere el correspondiente Plan Parcial y el proyecto de compensación (art. 157 LS/92) o de reparcelación (art. 164 y ss. LS/92), según el sistema de gestión aplicado.

En suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas. (art. 16.2 LS/92).

Las parcelaciones agrarias se ajustarán a la legislación vigente (parcela mínima de cultivo: 4 Has. en Secano y 1 Ha. en Regadío según Decreto 75/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León).

6.9. Urbanización de suelo (art. 92 LS/92)

Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, excavaciones y movimientos de tierra, pavimentaciones e instalación de infraestructuras y servicios públicos.

Tienen la consideración de proyectos de urbanización los que tiene por objeto la definición técnica para la ejecución de las previsiones del planeamiento que desarrollan. La aprobación y documentos cumplirán lo previsto en los art. 67 a 70 de RP. Podrán desarrollarse proyectos parciales de urbanización según art. 67.3 de RP.

Los proyectos vendrán redactados por técnico competente y en la memoria se justificará la adecuación al planeamiento.

En aquellas parcelas de suelo urbano en las que se autorice la edificación, los promotores están obligados a ejecutar o reparar por su cuenta la urbanización de los terrenos circundantes vinculados a la edificación, tanto de propiedad pública como de cesión o de propiedad privada, de acuerdo con el proyecto presentado y como condición indispensable para autorizar la ocupación de los mismos.

6.10. Construcciones provisionales

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional amparados en el art. 136 LS/92, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. Deberán justificar la finalidad y carácter excepcional (periodo de tiempo necesario), aportar proyecto incluyendo infraestructuras y la autorización, aceptada por el propietario, de las condiciones acordadas y que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En suelo apto para urbanizar, podrán autorizarse mientras no se apruebe el Plan Parcial y siempre que no dificulte la ejecución del Planeamiento.

7. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

7.1. Clasificación del suelo

El territorio queda clasificado en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

7.2. SNU SUELO NO URBANIZABLE

7.2.1. Definición (art. 12 LS/92)

Es aquel suelo, susceptible de ordenación urbanística, que se excluye de todo posible uso urbano por sus propios valores o

como límite de crecimiento del suelo urbano y apto para urbanizar.

7.2.2. Determinaciones (art. 15 y ss. LS/92)

Señalamiento de este tipo de suelo, delimitación de las áreas de especial protección por sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, histórico, artístico, arqueológico, cultural, y definición de núcleo de población con medidas para impedir su formación y características de las edificaciones que pueden levantarse en este suelo.

Se establecen dos categorías:

SNU/EP Suelo no urbanizable de especial protección

SNU/O Suelo no urbanizable ordinario

7.2.3. Ambito

La clasificación de Suelo no urbanizable abarca a todo el territorio municipal que no está clasificado como urbano o apto para urbanizar.

7.2.4. Desarrollo

Figura de Planeamiento

Las determinaciones señaladas en las Normas o aquellas otras que, desde diversos enfoques sectoriales pudiera ser conveniente acometer, podrán desarrollarse mediante Planes Especiales (art. 84 LS/92) u otras figuras de desarrollo de la Planificación Territorial.

De entre los posibles Planes Especiales, cabe precisar los siguientes:

PE-RM Plan Especial - Restauración de espacios mineros

Control y recuperación de los espacios mineros abandonados y escombreras.

PE-YA Plan Especial - Yacimientos arqueológicos

Actuaciones en los yacimientos y atalayas medievales de cara a su restauración y utilización cultural.

Iniciativa del Planeamiento

Pública.

7.2.5. Ejecución

Debe realizarse coordinadamente entre el Ayuntamiento y los organismos competentes para intervenir en Planes Especiales sobre este tipo de suelo, preservándolo en todo caso de la urbanización y edificación, salvo para los supuestos autorizados.

7.2.6. Aprovechamiento urbanístico

La adquisición sucesiva de facultades urbanísticas no rige en suelo no urbanizable por quedar radicalmente excluido del proceso urbanístico (art. 15 y 16.2 LS/92).

En caso de efectuarse en él parcelaciones urbanísticas, podrá procederse a la expropiación según art. 207 b) LS/92.

7.3. SAU SUELO APTO PARA URBANIZAR

7.3.1. Definición (art. 11.3 LS/92)

Se refiere a las áreas aptas para la urbanización, clasificadas como tal por las Normas Subsidiarias, donde la ordenación y urbanización debe ser desarrollada previamente para su consideración como suelo urbano y posibilitar la edificación.

7.3.2. Determinaciones

Señalamiento de dicho tipo de suelo, infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, zonas verdes y dotaciones, asignación de usos globales delimitando sectores o fijando criterios para delimitarlos y nivel de intensidad de ocupación, áreas de reparto y aprovechamiento tipo, unidades de ejecución, etc.

7.3.3. Ambito

Quedan clasificados como suelo apto para urbanizar aquellos terrenos que vienen señalados como tal en los planos de ordenación.

Se establecen los siguientes sectores o áreas aptas para la urbanización:

Sectores de suelo para uso industrial

- SAU/I/Vegabarrío

- SAU/I/Sotillos

7.3.4. Desarrollo (art. 83 LS/92).

Figura de Planeamiento

Las determinaciones establecidas para cada sector de suelo apto para urbanizar se desarrollarán a través de Planes Parciales.

Iniciativa del Planeamiento

Privada

7.3.5. Ejecución del Planeamiento

Urbanización

La urbanización de los terrenos cumplirá como mínimo los requisitos señalados en las Normas específicas para las infraestructuras y servicios técnicos.

En los planos de ordenación y usos del suelo se señalan vías y reservas de suelo para equipamientos con carácter indicativo.

Se incluirán en cada sector los sistemas generales y locales necesarios para su perfecta integración en el resto del núcleo urbano.

Edificación

- Mediante Unidades de ejecución, art. 143 y 144 LS/92

Se delimitarán al redactar el Plan Parcial, de modo que puedan cumplirse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización sin que queden espacios residuales.

- Terrenos para dotaciones

Podrán obtenerse además según el art. 201 LS/92

Programa de actuación

- Sistemas de actuación

Los establecidos en el art. 148 LS/92.

Compensación, cooperación y expropiación

- Orden de prioridades

Se recomienda el desarrollo de los suelos aptos para urbanizar una vez se hayan desarrollado los suelos urbanos de borde señalados con Estudio de Detalle.

- Plazos para la ejecución

No se fijan plazos para la redacción de Planes Parciales.

Los Planes Parciales fijarán los plazos para su ejecución.

7.3.6. Aprovechamiento urbanístico

Regimen de aplicación de la ley LS/92

En virtud de la disposición adicional 1ª.3 se aplica la técnica del aprovechamiento tipo.

Áreas de reparto (art. 94.3.d. LS/92)

Para facilitar la gestión y dado que no existe programa de actuación, se hace coincidir cada sector con un área de reparto de cargas y beneficios para facilitar su desarrollo independiente.

Aprovechamiento tipo

Se fija para cada área de reparto.

Aprovechamiento susceptible de apropiación.

Según art. 27.1 LS/92, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

7.4. SU SUELO URBANO

7.4.1. Definición (art. 10 LS/92)

Suelo clasificado como tal por las Normas Subsidiarias dotado de servicios urbanísticos o en condiciones de adquirirlos en ejecución del planeamiento y terrenos con la ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la misma.

7.4.2. Determinaciones

Para el suelo urbano se señala asignación de usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, trazado y características de la red viaria con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, infraestructuras básicas, zonas verdes y espacios libres, dotaciones, protección de elementos de interés cultural, etc.

7.4.3. Ambito

El suelo urbano abarca todas aquellas zonas señaladas como tal en los planos de ordenación y que coincide con los núcleos habitados.

7.4.4. Desarrollo

Figura de desarrollo

El desarrollo de las determinaciones previstas para el suelo urbano debe completarse a través de Planes Especiales y de

Estudios de Detalle cuando lo señale el planeamiento o se considere oportuno para mejorar la ordenación.

- Planes Especiales

De entre los posibles Planes Especiales, cabe precisar los siguientes:

- PE-RI Plan Especial - Reforma interior Casco histórico

Mejora y recuperación de los cascos históricos de los diversos núcleos en el ámbito que se determine al acordar la redacción.

- PE-ES Plan Especial - Equipamientos sociales

Mejora y ampliación de equipamientos generales y locales.

- PE-IS Plan Especial - Infraestructuras y servicios

Mejora y ampliación de infraestructuras y servicios técnicos de ámbito general y local.

- Estudios de Detalle

En aquellas áreas señaladas por los planos de ordenación y en las que se considere necesario completar la ordenación, se tramitarán Estudios de Detalle que se ejecutarán como Unidades de Ejecución para gestionar la reparcelación, cesiones y urbanización, mediante el sistema de actuación que la Corporación establezca.

Iniciativa del planeamiento

Pública o privada

7.4.5. Ejecución del Planeamiento

(Regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación art. 80.2.d). LS/92)

Urbanización

Para adquirir el derecho a urbanizar la parcela debe tener la ordenación detallada o el Estudio de Detalle aprobado según art 24 LS/92.

Aquellas zonas que no tengan todos los elementos de la urbanización, deberán completarla previa o simultáneamente a la edificación en los términos que señale la Corporación al conceder la licencia.

Deben incluirse las obras de conexión según art. 83.2.f) LS/92.

Se tendrán en cuenta los arts. 153, 154 y 155 LS/92

Edificación

- Gestión directa

El suelo urbano con la ordenación detallada se gestionará mediante la concesión de licencia en las condiciones que ésta fije.

Son de cesión obligatoria los espacios para viales señalados por los planos de alineaciones.

- Mediante unidades de ejecución UE

En las áreas de suelo urbano coincidentes con delimitación de Estudios de Detalle desde el planeamiento, se establecen Unidades de Ejecución con cesión obligatoria los viales, zonas verdes y espacios señalados para dotaciones según art. 205 LS/92.

Igualmente podrán delimitarse otras Unidades de Ejecución según art. 146 LS/92 o modificar las existentes y hacerse continuas o discontinuas para facilitar la gestión. (art. 153 LS/92)

- Mediante actuaciones asistemáticas

No rige en suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

- Terrenos para dotaciones

Podrán obtenerse según art. 200 LS/92

Programa de actuación

- Sistema de actuación

Mediante los sistemas establecidos en el art. 148 LS/92

- Orden de prioridades (art. 78.1.j) LS/92

Se recomienda la consolidación de los cascos antiguos.

Se recomienda el desarrollo de los suelos urbanos antes de desarrollar los suelos aptos para urbanizar.

- Plazos para la ejecución

No se fijan.

7.4.6. Aprovechamiento urbanístico

Régimen de aplicación de la ley

Según lo previsto en la disposición adicional 1ª LS/92, por tratarse de municipio de menos de 25.000 habitantes, la aplicación del la ley es parcial.

Áreas de reparto

No se aplican las normas relativas a áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano, salvo que se disponga lo contrario en virtud de la disposición adicional 1ª. 3 LS/92.

Aprovechamiento susceptible de apropiación

Según art. 27.4 LS/92, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos es del 100% del resultante de la ordenación sobre la parcela neta según las alineaciones oficiales.

8. DEFINICION DE CONCEPTOS ESPECIFICOS DE EDIFICACION

8.1. Conceptos relativos a parcelación y edificabilidad

Parcela

Fracción de terreno susceptible de ser transformada en solar y delimitada para conferirse autonomía de urbanización y edificación según los parámetros que le adjudique el planeamiento.

La parcela resultante del planeamiento puede no coincidir necesariamente con la unidad de propiedad y viceversa.

Toda parcela debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya entre en uso.

Parcela neta

Se refiere al espacio resultante una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, reparcelación o definición precisa resultante de Plan Parcial o Estudio de Detalle.

Parcela mínima

La parcela mínima será la que se señale en las ordenanzas correspondientes según la calificación del suelo donde se sitúe.

Las parcelas inferiores a la mínima no podrán adquirir la calificación de solar y por tanto no serán edificables.

Sólo en determinados casos se autorizarán parcelas de menor dimensión cuando se justifique que corresponde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de estas Normas.

División de parcelas

Las parcelas serán indivisibles, y esta condición se hará constar obligatoriamente en su inscripción en el Registro de la Propiedad según lo establecido en la LS/92 art. 257 y ss..

Solar (LS/92 art. 14)

Tendrá consideración de solar aquella parcela de suelo urbano con señalamiento de alineaciones y rasantes y cumpla las condiciones mínimas de urbanización señaladas para cada zona (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica).

Superficie ocupada por la edificación: m²

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal situado en cota 0 de las líneas externas de toda construcción, incluso los cuerpos volados y los espacios subterráneos si se destinan a uso público. No se consideran como tales los aparcamientos y espacios auxiliares.

Índice de ocupación de parcela: %

Relación entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja o cota 0 y la superficie total del solar.

Superficie edificada en planta: m² construido

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada planta incluidos tendederos, cuerpos volados y miradores.

Se mide por m² de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los porches cubiertos y balcones semicerrados computan por el 50% de su superficie real.

Superficie total edificada: m² construido

Suma de las superficies de todas las plantas edificadas y habitables incluido el ático si se destina a vivienda o uso público y los espacios bajo cota 0 destinados a uso público.

Edificabilidad real de parcela: m² T / m² S

Es el límite máximo de superficies cubiertas de potencial edificación privada, correspondientes a las plantas situadas sobre la cota 0, que puede autorizarse en una edificación.

Se limita por las alturas y fondos edificables en zonas de edificación según alineación de vial y de la dimensión del solar e índice de edificabilidad neto en las zonas de edificación aislada.

Índice de edificabilidad bruto: m² T/m² S

Es el cociente entre la superficie de techo edificable y la superficie total de suelo del área incluyendo espacios públicos. Limita la densidad o intensidad máxima de usos globales.

Índice de edificabilidad neto: m² T/m² S

Es el cociente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo de la parcela asignada a usos privados.

Limita la intensidad máxima de edificación.

Volumen edificado: m³

Volumen real de la edificación construida medido sobre rasante o cota 0 e incluyendo cuerpos volados cerrados o miradores y el plano inferior del último forjado, el espacio bajo cubierta si se destina a vivienda o uso público y los espacios bajo cota 0 destinados a uso público.

Las terrazas computan al 50%.

Volumen edificable: m³/m² S

Relación entre el volumen total que puede construirse y la superficie del solar.

A efectos de correspondencia entre superficie construida y volumen edificable, se establece una relación de 1 m³ S a 3 m³ de volumen, que equivalen a una altura fija de planta igual a 3 m., independientemente de la altura real que tenga cada planta.

Densidad bruta de viviendas: (viv./Ha.)

Es el número de viviendas por hectárea de la superficie total de cada área de referencia.

Densidad neta de viviendas: (viv./Ha.)

Es el número de viviendas por hectárea en cada área parcelada para la construcción de viviendas.

8.2. Conceptos relativos al aprovechamiento urbanístico**Área de reparto de cargas y beneficios (art. 94 LS/92)**

Ambitos territoriales en que se divide el suelo a efectos de la fijación del aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento real

m² Techo uso y tipología urbanísticos/ m² suelo parcela neta

Aprovechamiento resultante de la aplicación directa sobre cada parcela neta de la ordenación urbanística (edificabilidad y usos permitidos) correspondiente a la zona en que esté situada.

Aprovechamiento tipo

m² (uso y tipología característicos)/ m² del área de reparto

Superficie construible del uso y tipología característicos o predominantes en cada área de reparto por cada metro cuadrado de suelo en dicha área. (art. 95 y ss. LS/92)

Aprovechamiento patrimonializable

m² uso y tipología característicos.

Aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario de una parcela.

Puede ser teórico a efectos de materialización, valoración, etc. o efectivo.

En suelo apto para urbanizar será resultado de aplicar, a la superficie del correspondiente terreno, el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Aprovechamiento materializable

m² uso y tipología urbanísticos.

m² (At UTc / coef. ponderación UTc)

Aprovechamiento de posible materialización en la parcela en función de las condiciones urbanísticas.

Puede coincidir con el aprovechamiento real o ser distinto, inferior o superior.

Exceso de aprovechamiento

art. 151.1 LS/92

El aprovechamiento correspondiente a un propietario, que no puede ser materializado en la parcela asignada por limitaciones urbanísticas y que puede ser materializado en otra parcela o compensado económicamente.

Registro municipal de transferencias de aprovechamiento

Se define en los art. 197 y 198 LS/92.

8.3. Conceptos relativos a tipos edificatorios

- Tipos a efectos de configuración de espacios urbanos

Edificación en manzana compacta

Edificación según alineación de vial que puede desarrollarse en la totalidad de la parcela por no quedar limitada por alineaciones interiores o retranqueos a linderos.

Edificación en manzana cerrada

Edificación según alineación de vial que puede desarrollarse en la totalidad de la parcela sin retranqueos a linderos y ajustándose a una alineación interior para formar un patio común con el resto de las edificaciones de la manzana.

Edificación en hilera

Edificación según alineación de vial a dos calles paralelas que puede desarrollarse en la totalidad de la parcela sin retranqueos a linderos y compartiendo medianerías con las colindantes.

Edificación en bloque.

Edificación exenta que no ocupa la totalidad de la parcela, quedando ésta para espacios libres de uso público o de los propietarios. Suele referirse a viviendas colectivas.

Edificación adosada

Edificación que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos a algunos de los linderos y apoyándose en otros, bien sean medianerías o la propia alineación de vial.

Suele referirse a conjuntos continuos de viviendas unifamiliares.

Edificación pareada

Agrupación de dos edificaciones aisladas y con diseño similar, que comparten una medianería.

Edificación aislada

Edificación exenta que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos a todos los linderos.

Suele referirse a viviendas unifamiliares.

- Tipos a efectos de aplicación del aprovechamiento tipo

Tipo de edificación característico del área de reparto

Es aquel tipo urbanístico que se considera predominante en cada área de reparto, bien sea porque ya existe o bien porque el planeamiento lo considera más adecuado para la ordenación de la zona.

Coefficiente de ponderación entre tipos edificatorios

Coefficiente que relaciona el tipo característico del área con los restantes tipos compatibles urbanísticamente en su ámbito a efectos de materializar el aprovechamiento tipo.

8.4. Conceptos relativos a alineaciones y espacios libres**Alineación oficial**

Es la que se fija como tal para los solares en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias o planeamiento de desarrollo.

Diferencia los espacios públicos de los privados.

Línea de edificación

Es la que se fija como tal para las edificaciones en los planos de ordenación o en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo de las mismas para los proyectos de edificación.

Alineación exterior

Es la que fija el límite entre la parcela o solar y los espacios públicos.

Alineación interior

Es la que limita el fondo de la edificación y el espacio libre interior.

Fachada mínima

Es la mínima longitud de fachada para la que puede autorizarse una edificación. En caso de no cumplirse debe agruparse con parcelas colindantes.

Fachada máxima

Es la máxima longitud de fachada que puede autorizarse con un mismo tratamiento debiendo compartimentarse su diseño en caso de dimensión superior.

Fondo edificable en planta baja

Profundidad máxima que se permite edificar en planta baja a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación.

Fondo edificable en planta de pisos

Profundidad máxima que se permite edificar en el resto de las plantas a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación. No se incluyen los voladizos a patio.

Retranqueo a fachada

Distancia entre la alineación oficial del solar y la fachada de la edificación.

Retranqueo a linderos

Distancia entre la alineación perimetral de la parcela entre las medianerías y la edificación.

Espacio libre de uso privado

La zona de solar o parcela donde no se autoriza ocupación con edificaciones pero se mantiene la propiedad y el derecho de uso.

Espacio libre de uso público

Los espacios destinados a viales, aceras, plazas y jardines y propiedad municipal. A este espacio se agregan las porciones de parcela de cesión obligatoria o expropiación.

Patio de manzana

Espacio libre interior delimitado por el conjunto de las alineaciones interiores de los solares de una manzana.

Patio de parcela

Espacio libre situado en la zona edificable del solar.

Puede ser abierto o cerrado.

Patios cerrados

Espacios libres de parcela delimitados por la propia edificación en todo su perímetro.

Patios abiertos

Espacios libres de parcela delimitados en parte del perímetro por la propia edificación quedando el resto libre bien sea a fachada, a patio de manzana o a medianería.

Patios mancomunados

Patios abiertos en medianerías de parcelas colindantes comunicados entre sí y compartiendo derechos y cargas.

Los patios de nueva construcción deben cumplir las distancias mínimas dentro de la propia parcela.

Cuerpos volados cerrados habitables

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad.

No pueden ocupar las zonas de retranqueo obligatorio.

Galerías y miradores

Las galerías son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.

En ambos casos, su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad.

No pueden ocupar las zonas de retranqueo obligatorio.

Balcones y terrazas

Balcones son aquellos voladizos del forjado que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin más cerramientos que la barandilla de protección.

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio delimitados por elementos de la propia fachada, petos, etc.

En ambos casos, sus dimensiones contabilizan con 1/2 de su superficie real a efectos de edificabilidad.

No pueden ocupar las zonas de retranqueo obligatorio.

Envolvente máxima de edificación

Es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de alineaciones, rasantes, alturas y profundidades en cada tipo de ordenación.

8.5. Conceptos relativos a la altura de las edificaciones**Rasante o Cota 0**

El punto medio de la línea de intersección entre el plano de fachada de la alineación oficial del solar correspondiente y el plano de la acera o rasante oficial. Las condiciones de altura de las edificaciones para cada zona se referirán a la cota 0 de cada parcela.

Altura neta

La altura en plantas o metros establecida para cada zona.

Altura máxima

El máximo número de plantas autorizado o la máxima altura de alero en metros según la Ordenanza de cada zona.

Altura mínima

El mínimo número de plantas autorizado o la mínima altura de alero en metros según la Ordenanza de cada zona.

Altura total a cumbre

La distancia entre la cota 0 del solar y el punto más alto de la cubierta. Para cada zona se fija un máximo de altura total autorizado.

Altura de cornisa o alero

La distancia entre la cota 0 del solar y la cara inferior del plano de alero, y si éste último no existe, se considera la cara inferior del forjado horizontal de última planta bajo cubierta.

Planta sótano

Es aquella en la que su techo se encuentra en una cota igual o inferior a la cota 0 de la acera y no puede disponer de huecos a la calle.

Planta semisótano

Es aquella en la que su techo sobresale, en todo o en parte, por encima de la cota 0 y puede disponer de huecos a la calle. La dimensión señalada puede tener como máximo 1 m.

Planta baja

Es aquella en que su pavimento, en todo o en parte, está a nivel de la acera con una variación máxima, sobre o bajo la cota 0 de 1,00 m.

Según la zona, se establece altura máxima para la planta baja, considerada como dimensión entre la cara inferior del forjado de techo y la rasante o cota 0 de la acera. Por tanto, abarcará también la altura que sobresalga sobre la acera el sótano o semisótano, en caso de existir.

Planta de pisos

Toda planta de edificación por encima de la planta baja y que no se interfiere en toda su altura con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

Planta ático

Es aquella que, en toda o en parte de su altura, se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

8.6. Conceptos relativos a las cubiertas**Pendiente**

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Según las zonas se establece una pendiente o inclinación máxima.

Cornisa

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Alero

Parte del tejado que sobresale del plano de fachada.

Buhardilla

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta y con cubierta diferenciada.

Lucernario

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.