



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Viernes, 22 de julio de 2005 Núm. 162	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica sábados, domingos y festivos.																					
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Anual</td><td>47,00</td><td>1,88</td></tr> <tr><td>Semestral</td><td>26,23</td><td>1,04</td></tr> <tr><td>Trimestral</td><td>15,88</td><td>0,63</td></tr> <tr><td>Franqueo por ejemplar</td><td>0,26</td><td></td></tr> <tr><td>Ejemplar ejercicio corriente</td><td>0,50</td><td>0,02</td></tr> <tr><td>Ejemplar ejercicios anteriores</td><td>0,59</td><td>0,02</td></tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Anual	47,00	1,88	Semestral	26,23	1,04	Trimestral	15,88	0,63	Franqueo por ejemplar	0,26		Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	ADVERTENCIAS 1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					



Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2005, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

I.- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TRAMITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUEJIDA, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito, registrado de entrada el 19 de abril de 2004, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquejida, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo.

II.- Con fecha 29 de abril de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo requiere la subsanación de la documentación administrativa suspendiendo el cómputo del plazo para resolver. Con fecha 12 de mayo de 2004 por parte del Ayuntamiento de Villaquejida se procede a la subsanación de la documentación remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado del expediente administrativo.

III.- La aprobación inicial del expediente se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, en sesión extraordinaria celebrada el 3 de diciembre de 2002, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.3.i) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 5 de fecha 8 de enero de 2003, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 2 de fecha 3 de enero de 2003 y en el periódico *Diario de León* de 27 de diciembre de 2002, respectivamente, durante el plazo de información pública se presentaron 14 alegaciones. Consta en el expediente certificación de fecha 24 de marzo de 2004 del resultado de la información pública, siendo estimadas (12), estimadas parcialmente (1) o desestimadas (1) las alegaciones presentadas por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de septiembre de 2003.

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

VI.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Villaquejida, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión ordinaria celebrada el 17 de febrero de 2004.

VII.- La Comisión Territorial de Urbanismo en su SESIÓN DE 29 DE JUNIO DE 2004 adopta el acuerdo de SUSPENDER la Aprobación Definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Villaquejida por los motivos expuestos en los apartados 5.3, 8 y 9 del expositivo del Acuerdo de referencia, concediendo al Ayuntamiento un plazo de tres meses a fin de que subsane las deficiencias señaladas y eleve de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

VIII.- En cumplimiento de dicho Acuerdo y con fecha de registro de entrada 21 de diciembre de 2004 el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Villaquejida remite de nuevo el instrumento una vez subsanadas en el mismo las deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo, constan en el expediente tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo y certificado de la Aprobación Provisional de las Normas, por unanimidad en sesión ordinaria de 5.11.04, con las modificaciones practicadas por el Equipo Redactor derivadas del contenido del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de junio de 2004. Figura en el expediente nuevo informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La tramitación del presente expediente ha de ajustarse a lo determinado por Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la

Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación;

b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

3.- Constan en el expediente tres ejemplares, debidamente diligenciados, con la documentación técnica siguiente:

- 1.1.- Memoria Descriptiva y Justificativa
- 1.2.- Normas Urbanísticas Reguladoras
- 1.3.- Catálogo de Elementos Protegidos
- 1.4.- Planos de Ordenación

Planos del Término Municipal.

Plano 1A.- Clasificación del suelo. Término Municipal E: 1/25.000
Plano 1B.- Detalle del Suelo Urbanizable Industrial E: 1/10.000

Planos del núcleo de Villaquejida:

Plano 2A.- Clasificación y Ordenación. Villaquejida E: 1/2.000
Plano 2B-1.- Ordenación del Suelo Urbano. Villaquejida E: 1/1.000
Plano 2B-2.- Ordenación del Suelo Urbano. Villaquejida E: 1/1.000
Plano 2C.- Infraestructuras. Saneamiento. Villaquejida E: 1/2.000
Plano 2D.- Infraestructuras. Abastecimiento. Villaquejida E: 1/2.000
Plano 2E.- Infraestructuras. E. Eléctrica. Villaquejida. E: 1/2.000
Planos de núcleo de Villafer:
Plano 3A.- Clasificación y Ordenación. Villafer E: 1/2.000
Plano 3B.- Ordenación del Suelo Urbano. Villafer E: 1/1.000
Plano 3C.- Infraestructuras. Saneamiento. Villafer E: 1/2.000
Plano 3D.- Infraestructuras. Abastecimiento. Villafer E: 1/2.000
Plano 3E.- Infraestructuras. E. Eléctrica. Villafer. E: 1/2.000

Documentación, que se considera suficiente a tenor del artículo 51 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.- Así mismo, figuran en el expediente los siguientes informes y autorizaciones de carácter sectorial:

4.1.- Administración General del Estado:

4.1.1.- Subdelegación del Gobierno: Emitido con fecha 17 de septiembre de 2002.

4.1.2.- Confederación Hidrográfica del Duero: Emitido con 5 de febrero y 4 de marzo de 2003

4.1.3.- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental: Emitido 20.12.02 y 27.01.05

4.2.- Informe Diputación Provincial: Emitido con fecha 13 de enero de 2003.

4.3.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León

4.3.1.- Servicio Territorial de Fomento:

4.3.1.1 Sección de Urbanismo y O.T.: Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2003.

4.3.1.2. Sección de Conservación y Explotación: Emitido con fecha 22 de abril de 2003.

4.3.1.3. Sección de Proyectos y Obras: Emitido con fecha 17 de junio de 2004

4.3.2.- Comisión Territorial de Patrimonio: Emitido con fecha 23 de enero de 2003.

4.3.3.- Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería: Emitido con fecha 23 de enero de 2003

4.3.4.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: Emitido con fecha 6 de febrero de 2003

5.- Respecto a la efectiva SUBSANACION de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de junio de 2004, siguiendo el orden establecido en dicho acuerdo debemos distinguir:

5.1.- Apartado 5.3.- En la nueva documentación presentada se recogen las determinaciones del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental de fecha 20.12.02, aportando nuevo informe de fecha 27 de enero de 2005 emitido con carácter favorable.

5.2.- Apartado 8.- En lo que se refiere a los Planos de Ordenación, cabe señalar las siguientes observaciones:

5.2.1.- Apartado 8.1.: Se deberá indicar en todos los planos las edificaciones fuera de ordenación. En la nueva documentación presentada se justifica que en el municipio de Villaquejida, no existe ningún uso ni edificación que se deba señalar como fuera de Ordenación. Habiéndose expresado en los planos de Clasificación y Ordenación a escala 1/2000 y en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1000, los usos disconformes con el Planeamiento.

5.2.2.- Apartado 8.2: En la nueva documentación presentada se considera que la clasificación del suelo contenida en los Planos de Ordenación del núcleo de Villaquejida se adapta a lo determinado por los artículos 11 y 12 de la LUC y L.

5.2.3.- Apartados 8.3 y 8.4: En la nueva documentación presentada se considera que la clasificación del suelo contenida en los Planos de Ordenación del núcleo de Villafer se adapta a lo determinado por los artículos 11 y 12 de la LUC y L.

5.3.- Apartado 9.- Respecto a las condiciones generales de la edificación y Ordenanzas, se realizan las siguientes observaciones:

5.3.1.- Apartado 9.1: En la nueva documentación se acotan los cuerpos volados en fachadas en relación al ancho de la acera debiéndose separar un mínimo de 30 centímetros del borde del encintado de ésta, si bien, tal determinación únicamente se establece para las terrazas, por lo que se entiende debe extenderse a todos los cuerpos volados.

5.3.2.- Apartado 9.2.- En la documentación anteriormente presentada no se encontraba adaptado el artículo 25.1 de la LUC y L, a la definición de lo usos excepcionales en suelo rústico establecida por la Normas Urbanísticas, procediéndose en la nueva documentación a su adaptación.

6.- Finalmente indicar que se deberá corregir la regulación establecida en el 5.1.4 respecto a usos provisionales los cuales solo son admisibles en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada a tenor del artículo 19 de la LUCyL.

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

ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de VILLAQUEJIDA, condicionando

su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de la determinación especificada en el apartado 5.3.1 y 6 del expositivo del presente Acuerdo.

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

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

Con fecha 2 de marzo de 2005 se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 2 de febrero de 2005.

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

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y apartado 2 del artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se procede a la publicación de la memoria vinculante de las normas urbanísticas municipales del Ayuntamiento, así como de las normas urbanísticas que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escrito o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, a 3 de marzo de 2005.-Vº. Bº. LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Ignacio Santos Pérez.

* * *

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAQUEJIDA (LEÓN)

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El trabajo de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales se desarrolla en cinco fases:

1. Información Urbanística
2. Avance de Planeamiento
3. Documento de Aprobación Inicial
4. Documento de Aprobación Provisional
5. Documento de Aprobación Definitiva

El presente documento de Aprobación Provisional, constituye la cuarta fase de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Villaquejida. En este documento se recogen las alegaciones que han sido estimadas de todas las presentadas du-

rante la información pública, así como las especificaciones contenidas en los informes sectoriales de los siguientes organismos:

- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León. Servicio Territorial de Fomento. Comisión Territorial de Urbanismo.
- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León. Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación.
- Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de León. Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. Área de Estructuras Agrarias.
- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León. Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Excmo. Diputación de León. Servicio de Asistencia a Municipios (SAM).
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.
- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero.

Todo ello se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL/99) y la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL núm. 134, de 12 de julio de 2002), y su normativa de desarrollo.

Esta cuarta fase se presenta en el Tomo 4, integrado por los siguientes documentos: la Memoria justificativa y vinculante, donde se recoge la alternativa elegida de ordenación territorial y dentro del ámbito de cada núcleo, las Normas Urbanísticas Reguladoras, el Catálogo de Protección de Elementos Singulares y los Planos de Ordenación, que reflejan de forma gráfica la ordenación propuesta y la delimitación de las diferentes clases de suelo con su calificación pormenorizada y, en su caso, las diferentes áreas de gestión.

2. RESPUESTA AL INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

2.1 TRAMITACIÓN PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLAQUEJIDA

Mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2002, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquejida remite a la Comisión Territorial de Urbanismo un ejemplar del documento para la Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales.

La tramitación del presente expediente se ajusta a lo establecido en el artículo 52.4 de la LUCyL/99.

A la vista del informe emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su reunión de fecha 3 de marzo de 2003, se recogen las siguientes consideraciones:

- El informe de la Comisión Territorial de Urbanismo será vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación vigentes. A este respecto no se tiene conocimiento de existencia de instrumentos de ordenación que vinculen al planeamiento propuesto.

- En el presente documento para la Aprobación Provisional se han recogido las especificaciones contenidas en los informes sectoriales enumerados en el apartado anterior, así como las alegaciones que han sido estimadas de todas las presentadas durante la información pública.

- En este documento se aportan los planos de Información de Infraestructuras correspondientes a las redes eléctricas y alumbrado público tanto del núcleo de Villaquejida como del núcleo de Villafer. Plano 2E Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público. Núcleo de Villaquejida, y Plano 3E Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público. Núcleo de Villafer.

- Los informes sectoriales han sido aportados según las disposiciones de la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, LUCyL/99.

- Se ha recogido y delimitado la zona calificada como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC Riberas de la Subcuenca del Río Esla), que queda reflejada en el plano 1A Clasificación del Suelo. Término Municipal, escala 1/25.000 y en el plano 3A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villafer, escala 1/2000.

- Los planos 2A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villaquejida y 3A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villafer, escala 1/2000 recogen los límites y zonas clasificadas como suelo rústico con los distintos tipos de protección de las zonas cercanas a los núcleos.

- Quedan reflejadas, de forma gráfica, las zonas de dominio público, afección, servidumbre y edificación que afecta a las Infraestructuras, concretamente a las carreteras, canales, acequias de riego y vías pecuarias. Plano 2A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villaquejida y 3A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villafer, escala 1/2000. La línea límite de edificación (LE) está acotada sobre el plano y el resto de las afecciones según el tipo de vía se definen en la leyenda. Las zonas de afección de la autovía León-Benavente se reflejan en el plano 1A Clasificación del Suelo. Término Municipal, escala 1/25.000.

- Se elimina el Uso Residencial de Vivienda Colectiva, dadas las características de los núcleos que componen el municipio para adaptarse al tipo arquitectónico característico de la zona, según lo establecido en el artículo 9 de la LUCyL/99, referente a los deberes de adaptación del ambiente.

- En los planos 2B-1 y 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida y 3B Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villafer, escala 1/1000 se referencian y acotan las distancias de los viales nuevos propuestos.

- Los elementos protegidos recogidos en el Catálogo se numeran en los planos 2A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villaquejida, 2B-1 y 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida, 3A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villafer y 3B Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villafer, así como en los planos guía de Catálogo de Elementos Protegidos.

- En el núcleo de Villaquejida se crean dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, uno al noreste, próximo a la zona de equipamiento deportivo y otro al sur, junto a la zona de ordenanza de vivienda aislada compatible con el uso industrial.

- En los planos 2B-1 y 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida y 3B Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villafer, escala 1/1000 se referencian y acotan los espacios libres públicos de nueva creación.

- En el núcleo de Villafer se crea un sector de Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada localizado al sureste del núcleo. Se eliminan de la clasificación de suelo urbano dos zonas, una al norte y otra al sur de Villafer, que en el documento anterior se incluía en este tipo de suelo.

- En el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo se hace referencia a dos calles sin continuidad, en el núcleo de Villafer. No existe posibilidad de dar continuidad a estas calles debido a la topografía del terreno.

- En los planos 2A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villaquejida, 2B-1 y 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida, 3A Clasificación y ordenación. Núcleo de Villafer y 3B Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villafer se señala el trazado de las vías pecuarias que atraviesan ambos núcleos urbanos.

- Se crean tres áreas de Suelo Urbanizable de uso industrial junto a la autovía León-Benavente, en la intersección con la carretera autonómica LE-412: una zona norte de Suelo Urbanizable Delimitado que incluye tres sectores, una zona en la margen izquierda de la autovía, también de Suelo Urbanizable Delimitado con otros tres sectores y una zona en la margen derecha de la autovía, al sur de la LE-412 clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado. Ver el plano 1B Detalle del Suelo Urbanizable, escala 1/10.000.

- Los espacios bajo cubierta computarán por encima de la altura de 1,50 metros.

- Los tendejones se computarán a efectos de ocupación.

- Los cuerpos volados se acotan en relación al ancho de la acera y se definen en el capítulo 10.5 de las Normas Urbanísticas Regulatoras.

- Los retranqueos a los linderos laterales en las distintas zonas de ordenanzas en Suelo Urbano se definen en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas Regulatoras (capítulo 14).

- Se limita, mediante parámetros máximos, la posible edificación de uso residencial asociada al suelo destinado a equipamientos. Se definen en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas Regulatoras (capítulo 14).

- Se regula la construcción de los edificios de acceso a las bodegas como elemento propio de este tipo de construcciones.

- En el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria se reduce la ocupación y la edificabilidad. Las Normas Particulares de este tipo de suelo se definen en el capítulo 16 de las Normas Urbanísticas Regulatoras.

- Los usos permitidos en relación a los elementos de arquitectura tradicional, como los palomares, se definen en el capítulo 10.5 de las Normas Urbanísticas Regulatoras.

2.2 TRAMITACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLAQUEJIDA

Mediante escrito, registrado de entrada el 19 de abril de 2004, el Alcalde del Ayuntamiento de Villaquejida, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares de la documentación técnica de la propuesta de referencia, así como copia del expediente administrativo.

Con fecha de 29 de abril de 2004 la Comisión Territorial de Urbanismo requiere la subsanación de la documentación administrativa suspendiendo el cómputo del plazo para resolver. Con fecha 12 de mayo de 2004 por parte del Ayuntamiento de Villaquejida se procede a la subsanación de la documentación remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado del expediente administrativo.

La aprobación inicial del expediente se produjo, por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, en sesión extraordinaria celebrada el 3 de diciembre de 2002, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.3.i) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 5 de fecha 8 de enero de 2003, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 2 de fecha 3 de enero de 2003 y en el periódico *Diario de León* de 27 de diciembre de 2002 respectivamente, durante el plazo de alegaciones se presentaron 14 alegaciones. Consta en el expediente certificación de fecha 24 de marzo de 2004 del resultado de la información pública, siendo estimadas (12), estimadas parcialmente (1) o desestimadas (1) las alegaciones presentadas por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de septiembre de 2003.

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

El acuerdo de Aprobación Provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Villaquejida, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal en redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en sesión ordinaria celebrada el 17 de febrero de 2004.

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

a) Considerar lo expuesto en los apartados 5.3, 8 y 9 del expositivo del Acuerdo y SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de VILLAQUEJIDA.

b) El Ayuntamiento de VILLAQUEJIDA deberá proceder a la subsanación de las deficiencias expresadas en apartado anterior y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del presente acuerdo.

A la vista del informe emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su reunión de fecha 29 de junio de 2004, se recogen las siguientes consideraciones:

El apartado 5.3 del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo hace referencia al informe del Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras Demarcación de Castilla y León Occidental; a la vista de este informe desfavorable, se ha realizado la siguiente corrección:

- Se han modificado las bandas de protección de las carreteras adaptándose a la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. Estas bandas se detallan con cotas en los planos de Clasificación y de Ordenación la Zona de Dominio Público, la Zona de Servidumbre, la Línea Límite de Edificación y la Zona de Afección.

El apartado 8 del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo hace referencia a los Planos de Ordenación:

- En el municipio de Villaquejida no existe ningún uso ni edificación que se deba señalar como fuera de ordenación. Sí existen usos disconformes con el planeamiento, señalados en los planos de Clasificación y Ordenación, escala 1/2000 y en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, escala 1/1.000.

- En el núcleo de Villaquejida se han delimitado dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado en la zona situada al oeste, paralela a la carretera (en el Camino de las Piscinas), siguiendo las indicaciones del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, por no cumplir las condiciones del Suelo Urbano Consolidado.

- En el núcleo de Villafer se ha creado un sector de Suelo Urbano No Consolidado situado al sureste del núcleo, eliminando así la calle de nueva apertura, y se han eliminado de la clasificación de suelo urbano consolidado dos zonas, una al norte y otra al sur del núcleo.

- En el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo se hace referencia a dos calles sin continuidad en el núcleo de Villafer, acabando contra el corte del río Esla. No existe posibilidad de dar continuidad a estas calles para formar una manzana cerrada debido a la topografía del terreno y se plantea la apertura de un fondo de saco como se refleja en los planos correspondientes al núcleo de Villafer.

El apartado 9 del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo hace referencia a las Condiciones Generales de la Edificación y Ordenanzas:

- Los cuerpos volados en fachada se acotan en relación al ancho de la acera y se definen en el capítulo correspondiente a las Normas Generales de Edificación de la Normativa Urbanística.

- La definición de los usos excepcionales en Suelo Rústico establecida por las Normas Urbanísticas se ha adaptado al artículo 25.1 de la LUCyL/99, recogiendo exclusivamente usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

3. RESULTADO DEL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA. ALEGACIONES

El Pleno del Ayuntamiento de Villaquejida, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2002, acordó aprobar inicialmente las Normas Urbanísticas de este municipio, así como someter la documentación integrante de las mismas a información pública, mediante anuncios publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, *Boletín Oficial de Castilla y León* y en el periódico *Diario de León*, al objeto de examen y presentación por los interesados de las alegaciones, sugerencias, informes y documentos complementarios que se estimen convenientes, por plazo de dos meses, a contar desde la aparición de la última publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

Durante el periodo de información pública del documento para la Aprobación Inicial se presentaron un total de 14 alegaciones, de las cuales hay 12 alegaciones estimadas, 1 alegación estimada parcialmente y 1 alegación no procedente.

Se enumeran a continuación las alegaciones presentadas:

1. D^a Felicidad Castro Fernández, D. Luis Fernando Conejo Martínez, D^a Ángeles Castro Fernández y D. Victoriano Castro Alonso. Alegación estimada parcialmente.

2. D. Benito Cadenas Andrés. Alegación estimada.

3. D^a María Francisca Morán Astorga. Alegación estimada.

4. D. José Manuel Mañanes Pérez. Alegación estimada.

5. D. Pedro Burdiel Hueriga y otros 15. Alegación estimada.

6. D^a Indalecia Manso Páramo. Alegación estimada.

7. D. Valentín Manso Burón. Alegación estimada.

8. D. Felipe Colinas Rodríguez. Estimada la primera alegación e improcedente la segunda.

9. D^a M^a Consuelo Barrientos Herrero. Alegación no procedente.

10. D^a Josefa González Pérez. Alegación estimada.

11. D. Luis Vecino Morán. Alegación estimada.

12. D. Antonio Manso Falcón. Alegación estimada.

13. D. Carlos Palazuelo González. Alegación estimada.

14. D. Alejandro Rodríguez Mantanas y D. Pedro Páramo Pérez. Alegación estimada.

4. OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación urbanística general en todo el territorio del término municipal y la ordenación urbanística detallada en el suelo urbano o urbanizable en cada uno de los núcleos que comprende, a fin de procurar un marco de habitabilidad adecuado y coherente con el resto de las actividades que inciden en la organización y desarrollo territorial.

Para conseguir estos objetivos, las Normas Urbanísticas son el instrumento que planifica y regula las actuaciones de los agentes públicos y privados, ordenando las prioridades en la acción inversora y de gestión.

Las Normas Urbanísticas se estructuran de lo general a lo particular y de lo medioambiental preexistente a lo construido por el hombre.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El territorio del término municipal y sus núcleos queda dividido, en función de sus propias características o del grado de ocupación urbana y según el nivel de detalle de la ordenación urbanística existente o previsto y con los efectos que la legislación urbanística establece para su desarrollo y gestión (artículo 10-16 y 43 LUCyL/99 y artículo 20 del RUCyL), en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Suelo rústico

Se aplica a los terrenos que deben ser preservados de su urbanización conforme al artículo 15 de la LUCyL/99, por lo que propiamente no se establece ordenación sino medidas de protección.

- Suelo urbanizable

Abarca aquellos terrenos que el planeamiento urbanístico considera adecuados para su transformación en suelo urbano según el artículo 13 LUCyL/99 y en los artículos 27, 28 y 29 del RUCyL.

- Suelo urbano

Abarca aquellos terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo 11 LUCyL/99 y en los artículos 23-26 del RUCyL.

4.1 OBJETIVOS TERRITORIALES. EL TÉRMINO MUNICIPAL.

En cuanto a la ordenación general del término municipal los objetivos de las Normas Urbanísticas Municipales son:

- Regulación de los usos y edificaciones aisladas en suelo rústico (suelo que cuenta con la mayor extensión en el término municipal) para preservar los valores naturales de ciertas áreas de interés medioambiental (paisajístico, ecológico...), conjugándolos con las distintas legislaciones sectoriales.

- Establecimiento del modelo global de ocupación del territorio municipal al mismo tiempo que se ordena el sistema estructural que lo articula, completando si fuese necesario la estructura viaria.

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables con la consiguiente ordenación del crecimiento urbano compatible con las ne-

cesidades de suelo de nuevo desarrollo, intentando eliminar actuaciones urbanísticas ilegales y especulativas.

- Previsión de dotaciones (Vías públicas, Servicios urbanos, Espacios libres públicos y Equipamientos) a escala municipal. Planificación de las mejoras en las infraestructuras.

- Esquema de programación de las actuaciones previstas con cargo tanto a la administración local como a los particulares, para que de esta forma el Ayuntamiento pueda planificar su gestión en función de su capacidad gestora anual.

- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los espacios de interés natural, arquitectónico y cultural.

4.2 OBJETIVOS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el suelo urbano las determinaciones intentan mejorar las condiciones del núcleo urbano y la calidad de vida de los habitantes al tiempo que se intenta mantener los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales. Los objetivos son los siguientes:

- Regulación de las tipologías edificatorias y condiciones estéticas, a través de ordenanzas, de las nuevas construcciones de tal forma que no se contrapongan con los caracteres tradicionales en cuanto a los aspectos morfológicos y estructurales.

- Normalización de los usos e intensidades admisibles en las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.

- Regulación de los parámetros de parcela mínima.

- Recuperación y consolidación de la trama de tejido urbano existente dentro del perímetro de suelo urbano a través de la delimitación de las alineaciones de la edificación.

- Fomento de la ocupación de los numerosos solares vacantes que existen en el interior de los núcleos.

- Soluciones para la mejora y acondicionamiento de las infraestructuras básicas (pavimentación, saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc.), a la vez que se definen los esquemas generales que completan estas redes.

- Determinación de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

4.3 OBJETIVOS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

En las áreas de nuevo desarrollo las determinaciones intentan adaptarse a los nuevos condicionantes. Los objetivos son los siguientes:

- Permitir la expansión ordenada de los núcleos, asumiendo que ésta se fundamenta en un tipo edificatorio diferente del tradicional: vivienda unifamiliar no ligada a usos productivos.

- Perseguir las soluciones más rentables desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes o proyectadas dentro del municipio, como la nueva autovía León-Benavente que atraviesa el término municipal por el oeste, planteándose en esa zona un área de suelo urbanizable de uso industrial relacionada con la autovía.

- Procurar, en la medida de lo posible, que las dotaciones (infraestructuras, equipamientos y espacios libres) de las nuevas áreas puedan contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.

- Delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

4.4 DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y SERVICIOS.

Las Normas Urbanísticas Municipales prevén las calificaciones de suelo destinadas a cubrir las necesidades dotacionales actuales y las que se vayan creando con el desarrollo urbanístico del municipio.

No se ha dado una asignación específica de uso a los equipamientos propuestos, permitiendo un ajuste flexible a demandas futuras. No obstante, se deduce de la Información Urbanística que las

necesidades prioritarias de equipamientos son principalmente de tipo sanitario-asistencial y cultural.

En cuanto a las zonas verdes y espacios libres de uso público, se plantea una reserva de 5m²/habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

De igual forma, se establecen las propuestas de solución para suplir las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales, y completando las redes de abastecimiento y saneamiento.

5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A través de las Normas Urbanísticas Municipales se plantea un modelo de ordenación que controle el crecimiento y la aparición de nuevos elementos, adaptándolos al modelo territorial existente, para, así conservar los espacios naturales del término municipal. También se deben proteger los núcleos urbanos consolidando las tramas existentes tan características en estos municipios.

5.1 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

En el término municipal de Villaquejida la mayor superficie de suelo se corresponde con la categoría de suelo rústico, donde se evidencia la necesidad de regular los usos y las edificaciones junto con la protección de ciertas áreas teniendo en cuenta las distintas legislaciones sectoriales que se superponen.

Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano 1A. Clasificación del Suelo. Término municipal de Villaquejida, a escala 1/25.000.

Dentro de estos terrenos, clasificados como Suelo Rústico y que deben ser preservados de la urbanización, se distinguen las siguientes categorías:

5.1.1 SUELO RÚSTICO COMÚN (SR/C)

Las zonas propuestas como tales están constituidas actualmente por eriales, monte bajo, prados y suelos anteriormente dedicados a cultivos de regadío, pero que hoy en día están abandonados. Se trata de áreas próximas a los núcleos que, por sus características no están incluidas en ninguna de las siguientes categorías de suelo rústico.

En Villaquejida se localizan en la zona oeste entre el núcleo urbano existente y el Canal del Esla; una franja al sur del núcleo paralela a la carretera N-630, una zona al sudeste y otra zona al norte del núcleo a ambos lados de la carretera N-630.

En Villafer se reservan dos áreas, una al sur limitada por el Arroyo de Los Arenales y la carretera LE-27010 y otra al noroeste limitada por el Arroyo de Los Pradicos y la carretera LE-510 a Valencia de Don Juan.

5.1.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR/PA)

Los terrenos propuestos con este tipo de protección cuentan con características agrícolas y/o ganaderas de gran interés y calidad. Estos terrenos se localizan alrededor del núcleo urbano de Villaquejida y se corresponden casi en su totalidad con los terrenos de regadío de la vega situados a ambos lados de la carretera nacional N-630, La Ruta de la Plata; existe otra zona limitada por la autovía León-Benavente, el Cordel de Cebrones y el Canal del Esla.

En Villafer, este tipo de terrenos se localizan al este del núcleo urbano y al sur hasta el Caserío de Belvís.

5.1.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR/PC)

Esta categoría de suelo se corresponde con los terrenos y elementos de interés que se estima necesario proteger por sus valores culturales. Estos elementos quedan recogidos de forma detallada en el Catálogo de Elementos Protegidos donde se definen sus características y el grado de protección.

Se subdivide en varias categorías en función del objeto de la protección:

Suelo Rústico con Protección Cultural. SR/PC

Protección genérica para elementos singulares, como es el caso del puente de hierro de Villafer sobre el río Esla, la iglesia de Villaquejida, las escuelas de Villafer, los yacimientos arqueológicos, los palomares y los ejemplos de tipologías tradicionales que encontramos en el núcleo de Villaquejida.

Los palomares forman parte de la arquitectura autóctona, con gran tradición y un alto valor cultural y paisajístico. En muchos casos no se encuentran en buen estado debido, en parte, a la variación de su uso original y a la falta de conservación. Existe una gran cantidad de tipologías y formas y el municipio de Villaquejida cuenta con un variado número de ejemplos.

Suelo Rústico con Protección Cultural. Bodegas. SR/PC/B

Se aplica este tipo de protección específica a las bodegas ya que constituyen uno de los elementos etnográficos más significativos y tradicionales de la provincia de León. A pesar de que los cultivos de viñedos han desaparecido casi por completo, las bodegas se mantienen como motivo cultural y de ocio. Su tipología es muy singular, al igual que el aspecto que confieren al paisaje.

5.1.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR/PN)

Este suelo está integrado por los terrenos que se definen en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y sus zonas de protección; por superficies con valores naturales presentes o pasados (fauna o flora), y por aguas subterráneas (artículo 16.1.g LUCyL/99).

Se distinguen varias clases dependiendo de la afección de la protección:

Suelo Rústico con Protección Natural Forestal. SR/PN/F

Categoría de suelo propuesta para el Monte de Villaquejida, encinar situado al noroeste del Municipio, que constituye uno de los pocos enclaves forestales destacados que se conservan.

Suelo Rústico con Protección Natural Ribera. SR/PN/R

Este tipo de suelos se corresponde con los terrenos inundables de las márgenes del río Esla que recorren de norte a sur la totalidad del municipio. Está constituido por la vegetación natural de ribera, muy necesitada de una protección absoluta para evitar que continúe sustituyéndose por los nuevos plantíos que ya forman parte de ella en grandes extensiones. Se incluye además, en esta categoría de suelo, el vivero forestal situado en el extremo más meridional de municipio.

Suelo Rústico con Protección Natural Cauce. SR/PN/C

Se incluyen dentro de esta categoría los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos, incluyendo el cauce del río Esla.

Aparte de esta Protección Natural, en el municipio se Villaquejida se encuentra una zona calificada como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC Riberas de la Subcuenca del Río Esla) que queda reflejada en el plano 1A Clasificación del Suelo. Término Municipal de Villaquejida, a escala 1/25.000.

5.1.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL AGRÍCOLA (SR/PE/A)

Categoría de suelo relacionada con las áreas de alta productividad agrícola, habitualmente utilizadas como prados de siega o huertas para subsistencia tradicional, dotadas generalmente con sistema de riego, en ocasiones situadas en zonas con concentración parcelaria. También se incluyen las zonas de prados en vaguada. Todos estos terrenos cuentan con un alto valor ecológico, natural y paisajístico.

A diferencia del suelo rústico con protección agropecuaria, categoría anteriormente definida, esta protección recae sobre los terrenos de cultivo de secano. Se localizan al oeste del núcleo de Villaquejida en el entorno del Monte de Villaquejida, desde la autovía León-Benavente hasta el límite del término municipal y sobre los cultivos localizados al norte y al este de Villafer, tanto de secano como de regadío que no se clasifican con Protección Agropecuaria o Protección Especial Paisajística.

5.1.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAJÍSTICA (SR/PE/P)

La zona propuesta con este tipo de protección posee un alto interés natural y de paisaje. Se entremezclan cultivos de secano con elementos forestales como son encinas y el monte bajo. Ocupa una amplia zona al sur del término municipal abarcando los parajes de Vilvis, El Pico de Vilvis y Cuatro Navajos y una franja por encima del Canal

del Esla hacia el norte del municipio, incluyendo las bodegas de Villaquejida, que forman parte del paisaje característico de los municipios del sur de la provincia de León.

5.1.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR/PI)

Protección correspondiente a las infraestructuras que recorren el municipio y sus zonas de defensa, que no son susceptibles de urbanización en ningún caso. Se incluyen en este apartado las siguientes infraestructuras:

RED VIARIA

A-66 Autovía León-Benavente. SR/PI/AV

La autovía León-Benavente atraviesa el municipio por su extremo occidental y la comunicación con el núcleo de Villaquejida se realiza a través de la carretera autonómica LE-412.

Carretera Nacional N-630. SR/PI/CN

La única carretera nacional que recorre el municipio es la carretera N-630 (Gijón-Sevilla), también conocida como La Ruta de la Plata. Esta vía atraviesa el núcleo de Villaquejida de norte a sur.

Carretera Autonómica. SR/PI/CA

- LE-412 (Villaquejida a Cebrones del Río)

- LE-510 (Valencia de Don Juan a Villafer)

- LE-511 (Valderas a Villaquejida)

Carretera Provincial. LE-27010. SR/PI/CP

Carretera de Villafer a Fuentes de Ropel, provincia de Zamora.

Carretera Local. SR/PI/CL

Tramo de vía que parte de la carretera autonómica LE-511 hacia el núcleo de Villaquejida.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Vías Pecuarias. SR/PI/VP

- Cordel de León.

- Cordel de Cebrones del Río.

- Colada del Monte.

- Colada de Villaornate.

- Cañada del Prado.

- Cañada de Belvís.

Las vías pecuarias constituyen un tipo de infraestructura viaria con una gran relevancia en la ordenación del territorio, sobre todo en los municipios en que prima la actividad agrícola y ganadera como es el caso que nos ocupa. Estos elementos necesitan ser susceptibles de protección, aspecto que debe estar regulado desde el planeamiento.

En el término municipal de Villaquejida han existido tradicionalmente vías pecuarias de gran importancia debido a su ubicación entre la Cañada Real de la Plata y la Leonesa Occidental, lo cual ha supuesto la existencia de una red de cordeles y coladas que atraviesan todo el territorio. Destaca entre estos últimos el cordel de León a Benavente.

Canal de Riego. Canal del Esla. SR/PI/CR

Esta infraestructura constituye el eje de la red de acequias y desagües para riego que transcurre de norte a sur en la zona oeste del municipio, afectando únicamente al área de Villaquejida puesto que Villafer se encuentra excluido de momento de esta red por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero. Sin embargo hay que destacar la proliferación de regadíos en gran medida en esta zona del municipio.

5.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

La delimitación del Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998) y en el art. 11 LUCyL/99, o bien por ser susceptibles de poseerlas ya que se encuentran en proyecto o fase de ejecución.

Según el artículo 12 de la LUCyL/99, en función del grado de desarrollo del suelo urbano, se diferencian dos categorías:

- Suelo Urbano Consolidado: solares y terrenos aptos para su ocupación inmediata conforme a las determinaciones del planeamiento o susceptibles de estar en esa situación mediante actuaciones aisladas.

- Suelo Urbano No Consolidado: terrenos urbanos en los que se sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados. A efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores conforme al art. 35 de la LUCyL/99 con el fin de establecer, modificar o completar la ordenación detallada a través del Planeamiento de desarrollo señalado.

Las Normas Urbanísticas del municipio de Villaquejida clasifican como Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada cinco sectores, cuatro en el núcleo de Villaquejida y uno en el núcleo de Villafer.

Se describen a continuación las propuestas de ordenación que las Normas Urbanísticas Municipales plantean para cada uno de los núcleos, representadas en los planos de ordenación 2 A. Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villaquejida y 3 A. Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villafer.

5.2.1 ZONAS DE ORDENANZA

A efectos de regulación de los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, cada una de las cuales establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo para ello unos parámetros de ordenación correspondientes a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación 2B-1 y 2B-2. Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida y 3B. Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villafer.

La relación de zonas de ordenanza es la siguiente:

1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada (SUC/MC)
2. Ordenanza 2. Edificación alineada (SUC/EA)
3. Ordenanza 3. Vivienda aislada (SUC/VA)
4. Ordenanza 4. Vivienda aislada uso industrial (SUC/VA-IND)
5. Equipamiento (EQ)
6. Espacios libres (EL)

La definición y características de cada una de ellas, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluyen en las fichas del capítulo correspondiente del documento de las Normas Urbanísticas Regulatoras.

5.2.2 ALINEACIONES

En Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos 2B-1, 2B-2 y 3B, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la traslación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por las presentes Normas Urbanísticas podrán ser ajustadas mediante un Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

5.2.3 ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS

Se describen a continuación las propuestas de ordenación que las Normas Urbanísticas plantean para cada uno de los núcleos, representadas en los planos de ordenación 2A. Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villaquejida y 3A. Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villafer.

Villaquejida

La estructura del núcleo de Villaquejida y el grado de consolidación del mismo hacen que no sea necesaria una gran zona de expansión, tratando de completar lo existente y renovando la edificación del interior del casco. Por ello la delimitación del núcleo recoge las áreas ocupadas o semiocupadas y se amplía una zona por el oeste apoyándose en las infraestructuras existentes. Estas nuevas ocupaciones se plantean con una menor densidad y con tipología de vivienda unifamiliar alineada o aislada de parcelas mayores que las situadas en el

interior del casco. La carretera N-630 atraviesa el núcleo y lo divide en dos zonas, aunque hay que decir que el trazado de la autovía León-Benavente está reduciendo considerablemente el elevado flujo de tráfico anterior y esta división cada vez será menos acusada.

Se plantea una reserva de suelo para vivienda unifamiliar asociada a uso industrial compatible con el residencial en la zona sur del núcleo que se encuentra en contacto con la carretera autonómica LE-511.

Los objetivos principales de estas Normas Urbanísticas en el suelo urbano del núcleo de Villaquejida son:

- Consolidación del núcleo tradicional con tipologías edificatorias similares a las tradicionales.

- Normalización de usos e intensidades, procurando que las actividades molestas o incompatibles con el uso residencial se localicen en el exterior de los núcleos.

- Mejora de las infraestructuras completando las redes de saneamiento, abastecimiento, electricidad y pavimentación según se refleja en los planos 2C, 2D y 2E de infraestructuras del núcleo de Villaquejida.

- Establecimiento de nuevas alineaciones que permitan una mejora en el funcionamiento del viario urbano.

Villafer

La estructura del núcleo de Villafer es similar a la de Villaquejida, pero cuenta con un límite físico muy característico como es el río Esla.

El grado de consolidación del núcleo y el escaso crecimiento reflejado en los últimos años hacen que no sea necesaria una gran zona de expansión, tratando de completar lo existente y renovando la edificación del interior del casco. La delimitación del núcleo recoge las áreas ocupadas o semiocupadas incluyendo un sector de Suelo Urbano No Consolidado que se apoya en las infraestructuras existentes al sureste del núcleo. Estas nuevas ocupaciones se plantean con una menor densidad y tipología de vivienda unifamiliar aislada con parcelas de mayor superficie que las del interior del casco.

Los objetivos principales de estas Normas Urbanísticas en el suelo urbano de Villafer son muy similares a las del núcleo de Villaquejida:

- Consolidación del núcleo tradicional con tipologías edificatorias similares a las tradicionales.

- Normalización de usos e intensidades, procurando que las actividades molestas o incompatibles con el uso residencial se localicen en el exterior de los núcleos.

- Mejora de las infraestructuras completando las redes de saneamiento, abastecimiento, electricidad y pavimentación según se refleja en los planos 3C, 3D y 3E, de infraestructuras del núcleo de Villafer.

- Ampliación del sistema de Espacios Libres, acondicionando la margen del río Esla que se encuentra en contacto con el núcleo.

- Ampliación del Sistema de Equipamientos.

- Establecimiento de nuevas alineaciones que permitan una mejora en el funcionamiento del viario urbano.

5.2.4 GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Las Normas Urbanísticas Municipales dividen el Suelo Urbano en Consolidado y No Consolidado.

Para el desarrollo del Suelo Urbano Consolidado pueden darse dos supuestos:

- 1- Cuando la parcela se ve afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de la zona verde, etc.) se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación.

- 2- En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar (según las características establecidas en el artículo 11 LUCyL/99) para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios.

Para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector. La gestión de estas actuaciones se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, según lo establecido en el artículo 72 LUCyL/99.

Las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores se incluyen en las fichas del capítulo 15 del documento de las Normas Urbanísticas Regulatoras.

5.3 SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Suelo Urbano o Suelo Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 LUCyL/99.

Según el artículo 14 LUCyL/99, se diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas.

Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable.

En el término municipal de Villaquejida se reserva una zona como Suelo Urbanizable de tipo industrial apoyada en el trazado de la autovía León-Benavente, A-66:

- Suelo Urbanizable Industrial. SUE/I.

En ambos núcleos se considera suficiente la superficie de suelo delimitada como Suelo Urbano y en cualquier caso, los núcleos tradicionales distan mucho de estar realmente consolidados, existiendo un gran número de solares vacantes.

Si la situación urbanística sufriera variaciones considerables a lo largo del tiempo, se considera la posibilidad de un cambio de clasificación, a través de una modificación del planeamiento, de terrenos del entorno del núcleo que resultasen adecuados para la ampliación del mismo con reservas de Suelo Urbanizable.

5.3.1 SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

Se plantea un área de Suelo Urbanizable para la implantación de un polígono industrial en la confluencia de la carretera autonómica LE-412 con la autovía León- Benavente, sobre terrenos de titularidad pública, dada la idoneidad del emplazamiento para las iniciativas industriales de la zona y la regeneración del sector.

Se crean tres áreas de Suelo Urbanizable de Uso Industrial junto a la autovía León-Benavente, en la intersección con la carretera autonómica LE-412: una zona norte de Suelo Urbanizable Delimitado que incluye tres sectores, una zona en la margen izquierda de la autovía, también de Suelo Urbanizable Delimitado con otros tres sectores y una zona en la margen derecha de la autovía, al sur de la LE-412 clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano I A. Clasificación del Suelo. Término municipal de Villaquejida, a escala 1/25.000 y I B. Detalle del Suelo Urbanizable Industrial, a escala 1/10.000.

5.3.2 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Para el desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable será necesaria la aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector o los sectores que se definen dentro de cada una de las áreas de Suelo Urbanizable establecidas.

Según lo establecido en el art. 44.2.f LUCyL/99, los ámbitos de cada una de estas áreas se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de Planes Parciales, parámetros de aprovechamiento y cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan en las fichas correspondientes a cada Área Urbanizable incluidas en la Normativa específica.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios o definidos desde el planeamiento, cumpliendo las condiciones particulares establecidas

para cada ámbito. La propuesta de delimitación, en el caso del Suelo Urbanizable No Delimitado, vendrá incluida en la documentación del Plan Parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta conforme al artículo 148 LUCyL/99.

5.4 DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

5.4.1 EQUIPAMIENTOS

El Sistema de Equipamientos está constituido por el conjunto de centros e instalaciones dotacionales a servicio de la población del municipio.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación del Sistema de Equipamientos (EQ) y Servicios Públicos (SP) en cada uno de los núcleos:

Villaquejida:

- EQ-AD-1: Ayuntamiento
- EQ-AD-2: Oficina de Telefónica
- EQ-RE: Iglesia
- EQ-CU-1: Plaza de toros
- EQ-CU-2: Calle Mayor
- EQ-CU-3: Casa del Cura
- EQ-CU-4: Calle Martino
- EQ-CU-5: Casa de la Cultura
- EQ: Equipamiento genérico (reserva de equipamiento)
- EQ-ED: Colegio Ruta de la Plata
- EQ-SA: Centro de la Tercera Edad y Casa de la Cultura
- EQ-DE: Polideportivo
- SP: Báscula
- SP-SD: Depuradora
- SP-EN: Central Eléctrica
- SP-TE: Telecomunicaciones
- SP-TR: Transporte. Estación de Servicio
- SP-CE: Cementerio

Villafer:

- EQ-AD: Junta Vecinal
- EQ-RE: Iglesia
- EQ-CU-1: Teleclub
- EQ-CU-2: Antigua Panera (reserva de equipamiento)
- EQ: Equipamiento genérico (reserva de equipamiento)
- EQ-ED: Colegio
- EQ-DE: Pista deportiva
- SP: Báscula
- SP-SD: Depuradora
- SP-CE: Cementerio

5.4.2 ESPACIOS LIBRES

El Sistema de Espacios Libres está constituido por aquellos espacios reservados para las actividades humanas de disfrute del medio natural o espacios ajardinados, así como las plazas y recintos al aire libre para estancia, ocio, manifestaciones culturales, etc. en el medio urbano.

Se deben materializar en espacios públicos no edificados, bien sea como parques, jardines, áreas de juegos infantiles, pistas deportivas al aire libre, etc. exigidos por los artículos 38, 42 y 44 LUCyL/99 para garantizar la calidad urbana.

Las Normas Urbanísticas Municipales distinguen las siguientes zonas dentro del Sistema de Espacios Libres (EL) para los núcleos de Villaquejida y Villafer respectivamente, y se encuentran reflejadas en los planos de clasificación del suelo de cada núcleo:

Villaquejida:

- EL1: Plaza de Arsenio Fernández Huelga.
- EL2: Parque de la Iglesia.
- EL3: Plaza de España.

- EL4: Plaza de la Ermita.
- EL5: Jardín de la Plaza de la Constitución.
- EL6: Jardín de la Casa de la Cultura.
- EL7: Parque en el Camino de Pedernales.
- EL8: Jardín de la Calle Real.
- EL9: Jardín de la Calle Real.
- EL10: Parque de la Calle de los Charcos.
- EL11: Jardín de la parte trasera de las viviendas viejas.
- EL12: Parque Infantil del Polideportivo.
- EL13: Jardín del Polideportivo.
- EL14: Jardín del Polideportivo.
- EL15: Jardín de la Calle de los Charcos.
- EL16: Jardín de la Calle de los Charcos.
- EL17: Jardín de la Calle de los Charcos.

Villafer:

- EL1: Parque de la Iglesia.
- EL2: Parque de las Escuelas.
- EL3: Plaza de los Cestos (depósito).
- EL4: Plaza de los Cestos.
- EL5: Jardín de la Calle Ancha.
- EL6: Jardín de la Calle de las Eras.
- EL7: Jardín del Río Eslla (depuradora).
- EL8: Entorno de la antigua panera.
- EL9: Jardín de la Calle Poniente.
- EL10: Jardín de la Calle Mesón.
- EL11: Jardín de la Calle Alonso Castrillo.
- EL12: Jardín de la Calle Laguna.
- EL13: Jardín de la Calle Carretera.

6. SUPERFICIES.

En los siguientes apartados se recogen los aspectos cuantitativos básicos de la ordenación urbanística propuesta.

6.1 SUELO URBANO.

NÚCLEO	SUPERFICIE (M ²)	Nº DE VIVIENDAS
Villaquejida	600.207	900
Villafer	266.360	400
TOTAL	866.567	1.300

La evaluación de capacidades se ha efectuado considerando una capacidad neta en ambos núcleos de 15 viv/Ha, adecuada a las tipologías existentes y propuestas, así como al esponjamiento del tejido urbano.

6.2 SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge los parámetros básicos de los ámbitos de Suelo Urbanizable clasificados por las Normas Urbanísticas.

	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	APROVECHAMIENTO	EDIFICABILIDAD
Sector 1	162.290 m ²	0,50 m ² /m ²	81.145 m ² c
Sector 2	87.141 m ²	0,50 m ² /m ²	43.570 m ² c
Sector 3	151.360 m ²	0,50 m ² /m ²	75.680 m ² c
Sector 4	136.874 m ²	0,50 m ² /m ²	68.437 m ² c
Sector 5	159.256 m ²	0,50 m ² /m ²	79.628 m ² c
Sector 6	112.909 m ²	0,50 m ² /m ²	56.454,50 m ² c
Área 1	265.679 m ²	0,50 m ² /m ²	132.839,50 m ² c
TOTAL	1.075.509 m²	0,50 m²/m²	537.754,00 m²c

En cualquier caso se tendrá en consideración el artículo 36.1.e, LUCyL/99: "En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector."

6.3 SUELO RÚSTICO.

La superficie total del municipio, conforme a los datos recogidos en el periodo de información, supone un total de 5.140,44 Has.

La superficie total de suelo clasificado como Suelo Rústico es de 4.946,22 Has, según el siguiente reparto de superficies:

SUELO RÚSTICO	
CATEGORÍA	SUPERFICIE (ha)
Suelo Rústico Común (SR/C)	112,19 ha
Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR/PA)	1.789,41 ha
Suelo Rústico con Protección Cultural (SR/PC)	10,13 ha
Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR/PN/F)	78,03 ha
Suelo Rústico con Protección Natural Ribera (SR/PN/R)	377,78 ha
Suelo Rústico con Protección Natural Cauces (SR/PN/C)	98,44 ha
Suelo Rústico con Protección Especial Agrícola (SR/PE/A)	1.441,24 ha
Suelo Rústico con Protección Especial Paisaje (SR/PE/P)	466,20 ha
Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR/PI)	466,08 ha
TOTAL	4.946,22 ha

Superpuestas con estas zonas se encuentran las zonas de afectación de infraestructuras, tanto en carreteras, vías pecuarias o infraestructuras hidráulicas, como es el Canal de Riego y la red de acequias.

6.4 RESUMEN TOTAL.

SUELO URBANO	86,67 ha
SUELO URBANIZABLE	107,55 ha
SUELO RÚSTICO	4.946,22 ha
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	5.140,44 ha

6.5 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El cómputo del Sistema de Espacios Libres propuesto es el siguiente:

NÚCLEO	ESTIMACIÓN MÁXIMA DE HABITANTES	SUPERFICIE DE ESP. LIBRES (m ²)	ESP. LIBRES POR HABITANTE (m ² /hab)
Villaquejida	2.970	28.028 m ²	8,80 m ² /hab
Villafer	1.320	7.162 m ²	5,43 m ² /hab
TOTAL	4.290	35.190 m²	8,20 m²/hab

Para el cálculo de la estimación máxima de habitantes se ha considerado una composición media familiar de 3,3 habitantes por vivienda.

Para el cálculo de la superficie de Espacios Libres en ambos núcleos se han contabilizado las reservas de suelo obligatorias para el Suelo Urbano No Consolidado.

Considerando el dato de 4.290 habitantes en el cómputo de capacidades y la superficie de 35.190 m² de Espacios Libres, se verifica un estándar de 8,20 m² de Espacios Libres por habitante, cumpliendo así el estándar mínimo de 5 m²/hab establecido por Ley.

6.6 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

El cálculo para el Sistema de Equipamientos propuesto es el siguiente:

NÚCLEO	ESTIMACIÓN MÁXIMA DE HABITANTES	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS (m ²)	EQ/HAB (m ² /hab)
Villaquejida	2.970	25.632 m ²	8,63 m ² /hab
Villafer	1.320	4.682 m ²	3,55 m ² /hab
TOTAL	4.290	30.314 m²	7,07 m²/hab

Considerando el dato de 4.290 habitantes en el cómputo de capacidades y la superficie de 30.314 m² calificados como equipamientos, se verifica un estándar de 7,07 m² de equipamientos por habitante, cumpliendo el estándar mínimo de 5 m²/hab establecido por ley.

Para el cálculo de la superficie la superficie destinada a Equipamientos en ambos núcleos se han contabilizado las reservas de suelo obligatorias para el Suelo Urbano No Consolidado.

7. ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 1A Clasificación del Suelo. Término municipal. Escala 1/25.000
- 1B Detalle del Suelo Urbanizable. Escala 1/10.000
- 2A Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/2000.

- 2B-1 Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/1.000.
- 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/1.000.
- 2C Infraestructuras. Red de saneamiento. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/2000.
- 2D Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/2000.
- 2E Infraestructuras. Red de energía eléctrica y alumbrado público. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/2000.
- 3A Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villafer. Escala 1/2000.
- 3B Ordenación del Suelo Urbano. Núcleo de Villafer. Escala 1/1.000.
- 3C Infraestructuras. Red de saneamiento. Núcleo de Villafer. Escala 1/2000.
- 3D Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua. Núcleo de Villafer. Escala 1/2000.
- 3E Infraestructuras. Red de energía eléctrica y alumbrado público. Núcleo de Villaquejida. Escala 1/2000.
- León, octubre de 2004.-EL EQUIPO REDACTOR.

NORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Aprobación Provisional, constituye la cuarta fase de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de Villaquejida. En este documento se recogen las alegaciones que han sido estimadas de todas las presentadas durante la información pública, así como las especificaciones contenidas en los informes sectoriales de los siguientes organismos:

- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León. Servicio Territorial de Fomento. Comisión Territorial de Urbanismo.
- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León. Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Junta de Castilla y León. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación.
- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. Área de Estructuras Agrarias.
- Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de León Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Excelentísima Diputación de León. Servicio de Asistencia a Municipios (SAM).
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras
- Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero.

Todo ello se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL/99), la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL núm. 134, de 12 de julio de 2002), el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, publicado en el BOCYL de 2 de febrero de 2004), en adelante RUCyL, complementándose con el resto de información que integra las Normas Urbanísticas.

Esta cuarta fase se presenta en el Tomo 4, integrado por la siguiente documentación: la Memoria justificativa y vinculante; el presente documento que recoge las Normas Urbanísticas Regulatorias; el Catálogo de Protección de Elementos Singulares y los Planos de Ordenación, donde se refleja de forma gráfica la ordenación propuesta y la delimitación de las diferentes clases de suelo con su calificación pormenorizada y en su caso las diferentes áreas de gestión.

2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2.1 OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO

El objeto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio municipal de Villaquejida,

estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades conforme a lo dispuesto en la LUCyL/99.

2.1.2 NATURALEZA JURÍDICA

Las presentes Normas Urbanísticas Regulatorias constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal que define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

2.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal de Villaquejida, provincia de León.

2.1.4 OBLIGATORIEDAD

Las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollan obligan por igual a la Administración y a los particulares al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones.

2.2 VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2.2.1 VIGENCIA

Las Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el de Castilla y León. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

2.2.2 REVISIÓN

Se procederá a la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Urbanísticas o la modificación puntual de las mismas.

b) Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al Municipio.

2.2.3 MODIFICACIÓN

Se considerarán modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres previstos en las Normas Urbanísticas, deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 58 de la LUCyL/99.

2.3 INTEGRACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS CON EL RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las Normas Urbanísticas Municipales quedan complementadas por las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional (Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de ámbito provincial de León publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA 13 de julio 1991, según la disposición transitoria segunda LUCyL/99).

2.4 NORMATIVA

2.4.1 URBANISMO Y EDIFICACIÓN

Estatal

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998).

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE, núm. 156, de 30 de junio; correcciones de erratas en BOE núm. 177, de 24 de julio, y núm. 38, de 13 de febrero de 1993) la parte no derogada por el Tribunal Constitucional en su sentencia 61/1997, de 20 de marzo.

- Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio (BOE núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (BOE, núm. 223, de 18 de septiembre de 1978).

- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, (BOE núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979.)

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

Autonómica

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL núm. 70, de 15 de abril de 1999).

- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL núm. 134, de 12 de julio de 2002).

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. (BOCYL núm. 236, de 10 de diciembre de 1998).

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, publicado en el BOCYL de 2 de febrero de 2004).

- Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, con la Tabla de Preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Provincial

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ámbito Provincial de León (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN núm. 159, de 13 de julio de 1991).

- Real Decreto 140/2003, por el que aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de León. (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 17 de diciembre de 2003).

2.4.2 TRANSPORTE

Carreteras

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988, correcciones en el núm. 272, de 12 de noviembre de 1988).

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

- Real Decreto 1772/1994, de 5 de agosto, por el que se adecúan determinados procedimientos administrativos en materia de Transportes y Carreteras a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 199, de 20 de agosto de 1994).

- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. (BOCYL núm. 67, de 4 de abril de 1990).

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE núm. 182, de 31 de julio de 1987).

- Reglamento de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre (BOE núm. 241, de 8 de octubre de 1990).

2.4.3 TURISMO

- Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de Turismo de Castilla y León (BOE núm. 59, de 10 de marzo de 1998).

- Decreto 165/1996, de 27 de junio, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

- Decreto 168/1996, de 27 de junio, de regulación de los campamentos de turismo.

- Orden de 2 de enero de 1997, de Campamentos, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL núm. 18, de 28 de enero de 1997).

2.4.4 AGROPECUARIAS

- Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobada por el Decreto 118/1973, de 12 de enero (BOE núm. 30 de 3 de febrero de 1973)

- Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León (BOE núm. 28 de 1 de febrero de 1991).

- Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de las Explotaciones Agrarias (BOE núm. 159, de 5 de julio de 1995).

- Decreto 76/1984, de 16 de agosto, que regula la Unidad Mínima de Cultivo en Castilla y León. (BOCYL número 36 de 27 de agosto de 1984).

- Ley 6/1994, de 19 de mayo, de Sanidad Animal de Castilla y León (BOE número 145 de 18 de junio de 1994).

- Decreto 248/1987, de 14 de octubre (BOCYL núm. 102).

- Orden de 17 de marzo de 1997, de Registro y Ordenación del sector de la Apicultura, de la Consejería de Agricultura y Ganadería (BOCYL núm. 59 de 16 de marzo de 1997).

2.4.5 MEDIO AMBIENTE

Minas e Industria

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 1973).

- Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras (BOE número 274, de 15 de noviembre de 1982).

- Real Decreto 1116/1984, de 9 de mayo, sobre restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de los recursos energéticos (BOE número 141, de 13 de junio de 1984).

- Decreto 329/1991, de 14 de noviembre, de Castilla y León sobre Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Mineras (BOCYL de 21 de noviembre de 1991).

- Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear (BOE núm. 107, de 4 de mayo de 1964; correcciones en el BOE núm. 109, de 6 de mayo de 1964)

Impacto Ambiental

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE número 155, de 30 de junio de 1986).

- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE número 239, de 5 de octubre de 1988).

- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2001).

- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (BOE núm. 273, de 14 de noviembre de 2000).

Aguas

- Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto. (BOE núm. 189, de 8 de agosto de 1985; rectificaciones en el BOE núm. 243, de 10 de octubre de 1985).

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas (BOE núm. 103, de 30 de abril de 1986; rectificaciones en el BOE núm. 157, de 2 de julio de 1986).

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. (BOE, de 24 de julio de 2001).

- Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca de Castilla y León (BOE núm. 29, de 3 de febrero de 1993).

Atmósfera

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 309, de 26 de diciembre de 1972).

- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1975).

- Orden 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial (*BOE* núm. 290, de 3 de diciembre de 1976).

Residuos

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (*BOE* núm. 96, de 22 de abril de 1998).

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (*BOE* núm. 182, de 30 de julio de 1988).

- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (*BOE* núm. 160, de 5 de julio de 1997).

Actividades Clasificadas

- Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León (*BOE* núm. 297, de 13 de diciembre de 1993).

- Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León (*BOCYL* núm. 140, de 20 de julio de 1994).

- Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se aprueban las Condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o de vibraciones (*BOCYL* núm. 11, de 17 de enero de 1995).

- Decreto 66/1998, de 26 de marzo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 159/1994, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas (*BOCYL* núm. 60, de 30 de marzo de 1998).

- Decreto 149/2001, de 17 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas (*BOCYL* núm. 104, de 30 de mayo de 2001)

- Decreto 3/1995, de 12 de enero, de Castilla y León, por el que se aprueban las condiciones a cumplir por niveles sonoros o de vibraciones (*BOCYL* núm. 11, de 17 de enero de 1995).

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre de 1961, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (*BOE* de 7 de diciembre de 1961 y 24 de marzo de 1962).

Montes

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957 (*BOE* 151, de 10 de junio de 1957).

- Ley 5/1994, de 16 de mayo de Fomento de Montes Arbolados de Castilla y León (*BOE* núm. 97, de 9 de junio de 1994)

Espacios Naturales y Otras

- Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales, la Flora y la Fauna, de 27 de marzo de 1989 (*BOE* núm. 74, de 28 de marzo de 1989).

- Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León (*BOE* núm. 158, de 3 de julio de 1991).

- Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León (*BOE* núm. 210, de 30 de agosto de 1996).

- Decreto 83/1998, de 30 de abril, de desarrollo del Título IV de la Ley de Caza (*BOCYL*, de 6 de mayo de 1998)

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias (*BOE* núm. 71, de 24 de marzo de 1995).

- Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía y Actividades Recreativas. (*BOE* 29 noviembre 1982, núm. 286/1982 y *BOE* 1 octubre 1983, núm. 235/1983).

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.4.6 ADMINISTRATIVAS

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (*BOE* núm. 285, de 27 de noviembre de 1992; corrección de

errores en *BOE* núm. 311, de 28 de diciembre de 1992 y núm. 23, de 27 de enero de 1993).

- Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (*BOE* núm. 12, de 14 de enero de 1999; corrección de errores en *BOE* núm. 16, de 19 de enero).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (*BOE* núm. 80, de 3 de abril de 1985; rectificación en *BOE* núm. 139, de 11 de junio de 1985).

- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en Materia de Régimen Local (*BOE* núm. 96 y 97, de 22 y 23 de abril de 1986; rectificación en *BOE*, núm. 165, de 11 de julio de 1986 y núm. 282, de 25 de noviembre de 1986).

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

2.4.7 ACCESIBILIDAD

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (*BOE* núm. 129, de 31 de mayo de 1995)

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (*BOE* núm. 197, de 18 de agosto de 1998).

- Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial Urbano (*BOE* núm. 279, de 22 de noviembre de 1983).

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (*BOE* núm. 122, de 23 de mayo de 1989).

2.4.8. INFRAESTRUCTURAS

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del Sector Eléctrico (*BOE* núm. 285, de 28 de noviembre de 1997).

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (*BOE* nº 311, de 27 de diciembre de 1968).

- Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (*BOE* núm. 212, de 9 de octubre de 1973).

- Ley 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones (*BOE* nº 99, de 25 de abril 1998, y modificado por RCL 1998/1694 (*BOE* nº 162 de 8 de julio de 1998).

2.4.9 PATRIMONIO

- Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español (*BOE* núm. 155, de 29 de junio de 1985, correcciones en *BOE* núm. 296, de 11 de diciembre de 1985).

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley de Patrimonio Histórico Español (*BOE* núm. 24, de 28 de enero de 1986, correcciones en el *BOE* núm. 26, de 30 de enero de 1986, y *BOE* núm. 53, de 3 de marzo de 1986).

- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, que Desarrolla la Disposición Adicional Novena de la Ley de Patrimonio Histórico Español (*BOE* núm. 285, de 28 de noviembre de 1991).

- Decreto 250/1998, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Castilla y León (*BOCYL* num. 232, de 2 de diciembre de 1998).

- Ley 6/1987, de 7 de mayo, de Patrimonio de Castilla y León, (*BOCYL* núm. 63, de 8 de mayo de 1987).

- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial Urbano (*BOE* núm. 271, de 22 de noviembre de 1983).

A la legislación básica vigente se añadirán las disposiciones nuevas que se aprueben.

2.5 DOCUMENTACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas constan de los siguientes documentos:

- 1- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- 2- Normas Urbanísticas Reguladoras.
- 3- Planos de Ordenación.
- 4- Catálogo de protección.

2.6 INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas Urbanísticas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos territoriales correspondientes.

Las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de las mismas.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diese entre determinaciones de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Los planos de ordenación prevalecerán sobre cualquier otro dentro de la misma escala.

En caso de duda o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las Normas Urbanísticas se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11, 13 y 15 de la LUCyL/99.

3.1.1 SUELO URBANO

Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales, lleguen a adquirir esa condición.

Según el artículo 12 de la LUCyL/99, en función del grado de desarrollo del suelo urbano, se diferencian dos categorías:

Suelo Urbano Consolidado: Solares y terrenos aptos para su ocupación inmediata conforme a las determinaciones del planeamiento o susceptibles de estar en esa situación mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados. A efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores conforme al artículo 35 de la LUCyL/99 con el fin de establecer, modificar o completar la ordenación detallada a través del Planeamiento de desarrollo señalado.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación y su régimen particular.

3.1.2 SUELO URBANIZABLE

Comprende las áreas excluidas de las delimitaciones de suelo urbano y suelo rústico. La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación y su régimen particular.

Conforme al artículo 14 de la LUCyL/99 se distinguen dos categorías de suelo urbanizable:

Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas.

Suelo Urbanizable No Delimitado: los demás terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable. En este caso los sectores los delimitan los propios planes parciales.

3.1.3 SUELO RÚSTICO

Son los terrenos que deban ser preservados de su urbanización. Cada zona de Suelo Rústico se identifica por la categoría que establece la LUCyL/99 en los artículos 15 y 16, y si es preciso, por alguna subcategoría establecida por las Normas Urbanísticas Municipales, de cara a regular posibles usos o edificaciones en dicho suelo según sus propias características o uso más adecuado. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal.

3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación es una segunda subdivisión del suelo en zonas a las que se aplican unas determinadas condiciones urbanísticas homogéneas, destinadas cada una de ellas a unos usos e intensidades específicos y tipologías edificatorias determinadas. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio con la siguiente diferencia:

3.2.1 DOTACIONES URBANÍSTICAS

Son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Urbanísticas. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales, y su régimen específico.

Conforme al artículo 38 LUCyL/99 y según su función, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones urbanísticas:

- Vías de comunicación
- Servicios urbanos
- Espacios libres públicos
- Equipamientos sociales

3.2.2 REGULACIÓN DE USOS E INTENSIDADES

Las Normas Urbanísticas establecen los usos y las intensidades de uso admitidos en cada área de manera diferenciada para cada clase de suelo:

Suelo Urbano. Cada zona de suelo urbano se identifica, en correspondencia con las categorías establecidas en la legislación urbanística (artículo 12 LUCyL/99), por la calificación zonal asignada por las Normas Urbanísticas Municipales, que establece los usos e intensidades permitidos y por los tipos edificatorios predominantes o preferentes para la ordenación de los núcleos, bien como determinación de ordenación general o detallada.

Suelo Urbanizable. Las Normas Urbanísticas asignan un uso predominante a cada uno de los ámbitos que integran esta clase de suelo. Esta asignación de usos globales de suelo se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que se recogen en el capítulo correspondiente de esta normativa.

Suelo Rústico. Las Normas Urbanísticas establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el capítulo correspondiente de esta normativa.

3.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

3.3.1 SUELO URBANO

Los terrenos clasificados como suelo urbano sólo podrán edificarse cuando alcancen la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en las condiciones que se detallan en las Normas Urbanísticas Municipales.

Para que una parcela tenga la condición de solar deberá cumplir las siguientes condiciones urbanísticas:

- Respetar las alineaciones a vial señaladas en los planos de ordenación correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. Los terrenos exteriores a las alineaciones deberán cederse al Ayuntamiento.

- Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.

- Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.

- Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red general de saneamiento del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.

- Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.

3.3.2 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado no afectada por ninguna de las determinaciones del planeamiento y que cumpla la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo anterior, podrá concederse licencia cumpliendo las condiciones de edificación fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales.

El suelo urbano consolidado no requiere planeamiento de desarrollo. Pueden redactarse Estudios de Detalle para reajustar determinaciones de la ordenación detallada o completarla ordenando los volúmenes edificables.

Cuando se trate de parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deba completar su urbanización para obtener la condición de solar, sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

c. No destinar los terrenos a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización.

3.3.3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

a. Aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación que establezca la ordenación detallada de la Unidad de Actuación.

b. Ceder al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones y espacios de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Urbanísticas Municipales o en los Planes que las desarrollen.

c. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

d. Ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas Municipales.

3.3.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan las determinaciones establecidas en el artículo 214 del RUCyL, además de los siguientes:

A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos a, b y c del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese tramitado. No se podrá descontar la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

F. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

3.4 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo o edificación ejercerán las facultades del derecho de propiedad dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y el planeamiento urbanístico conforme a los artículos 7, 17, 18, 19, 20 y 23 LUCyL/99.

Para la gestión urbanística de Sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado sin ordenación detallada o donde sea preciso modificarla se delimitarán Unidades de Actuación Integrada coincidentes o interiores al Sector con las condiciones establecidas en el artículo 73 LUCyL/99.

3.4.1 DEBERES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN

Entre los deberes urbanísticos establecidos en los artículos 8, 9, 17-29 LUCyL/99 se especificarán los siguientes para suelo urbano y urbanizable:

Deberes de cesión

En suelo urbano consolidado:

- Los terrenos exteriores a la alineación establecida.

En suelo urbano no consolidado:

- Los terrenos para dotaciones urbanísticas públicas incluidos los sistemas generales, señalados en la ordenación detallada o según los estándares establecidos.

Deberes de urbanización

Para cada actuación urbanística aislada o de normalización de linderos de fincas en suelo urbano consolidado o urbanizable, los afectados deberán completar todas las dotaciones urbanísticas señaladas en las Normas Urbanísticas Municipales, las exigidas por los artículos 18.3.a, 68 y 95 de la LUCyL/99, así como su conexión con las redes generales.

Con carácter general, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, con las especialidades establecidas según la clase

y categoría de suelo, según lo establecido en el artículo 68 de la LUCyL/99 y en el artículo 199 del RUCyL.

El deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes establecidos en el artículo 198 de RUCyL, en los que se incluyen los siguientes:

1.- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y proyecto sean necesarios para llevar a efecto la actuación.

2.- Los gastos de ejecución material de la urbanización:

- Ejecución o regularización de las vías públicas, incluidas la pavimentación de calzadas y aceras y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

- Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

- Ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico.

3.- Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

- La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.

- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan.

- La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 208 del RUCyL.

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (artículos 18, 20, 21 y 44.2.b. de la LUCyL/99).

- El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, a contar desde su entrada en vigor. En defecto de indicación expresa se entiende que el plazo total es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada (artículo 49 del RUCyL).

3.4.2 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística como:

- Realizar la edificación una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

- Conservar la edificación en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

3.4.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES MÓVILES O PROVISIONALES

Podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional según las condiciones previstas en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y en el artículo 19 b) de la LUCyL/99, que deberán demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

3.4.4 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, hayan sido declaradas o no de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren:

1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de las normas urbanísticas municipales.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial par el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

- La integridad del dominio público.

- Y en el Suelo Rústico, las que se haya fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de licencia de obras.

2. Edificaciones o instalaciones incluidas en el catálogo de elementos protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

3. Edificaciones o instalaciones declarados fuera de ordenación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones del mismo serán declarados fuera de ordenación.

En estos supuesto no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que sean estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

4. Usos disconformes con el planeamiento.

Conforme al artículo 64.3 LUCyL/99, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se podrán realizar obras de consolidación, así como aumento de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso de trate.

4. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

4.1 CONDICIONES GENERALES

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

4.2 DESARROLLO

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento de desarrollo que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate:

En Suelo Urbano:

- Bastará la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales cuando éstas incluyan su ordenación detallada entre sus determinaciones.

- En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

- En el caso de necesidad de modificar o completar la ordenación detallada que establecen las Normas se podrán aprobar Estudios de Detalle.

- Planes Especiales de Reforma Interior

- Planes Especiales de Protección

En Suelo Urbanizable:

- Bastará la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas cuando estas incluyan su ordenación detallada entre sus determinaciones.

- En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

- Planes Especiales de Protección.

- La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación de Planes Parciales.

En Suelo Rústico:

- Planes Especiales de Protección.

4.3 GESTIÓN URBANÍSTICA

Conforme al artículo 65 LUCyL/99 la gestión urbanística es el conjunto de procedimientos legales para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

Se distinguen los siguientes tipos de actuación:

En Suelo urbano consolidado:

- Actuaciones aisladas: si la parcela no reúne las condiciones exigidas como solar para ser directamente destinada a usos urbanísticos, deberá transformarse mediante una Actuación Aislada conforme a los artículos 69 y 70 LUCyL/99, para completar la urbanización y ceder los terrenos exteriores a la alineación.

- Normalización de fincas: conforme al artículo 71 LUCyL/99, podrá gestionarse la transformación de suelo mediante la normalización de linderos de las fincas afectadas, para adaptar su configuración física a las determinaciones de la ordenación detallada, de modo que puedan convertirse en solares edificables, pudiendo proceder a su reparcelación según lo establecido en el artículo 75.3.b de la LUCyL/99, completando la urbanización.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:

- Actuaciones integradas: los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada se gestionarán mediante las Unidades de Actuación Urbanística Integrada, señaladas en los planos de gestión, pudiéndose modificar su delimitación conforme al artículo 58.3.b LUCyL/99.

- Para la gestión urbanística de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada o donde sea preciso modificarla y para la gestión del suelo urbanizable se delimitarán Unidades de Actuación Integrada coincidentes o interiores al Sector con las condiciones establecidas en el artículo 73 LUCyL/99.

4.3.1 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos en los artículos 74.2, 74.3, 75, 76 y 77 de la LUCyL/99 y en los artículos 240-253 del RUCyL.

4.3.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas (artículo 74, LUCyL/99):

1. Sistema de concierto

2. Sistema de compensación

3. Sistema de cooperación

4. Sistema de concurrencia

5. Sistema de expropiación

También se podrán utilizar los sistemas complementarios de gestión por Ocupación Directa y por Convenio Urbanístico definidos en los artículos 93 y 94 de la LUCyL/99.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el Proyecto de Actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma. Estos podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la LUCyL/99.

4.4 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

La aplicación de los siguientes instrumentos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Estudios de Detalle

- Planes Parciales

- Planes Especiales

- Proyectos de Urbanización

- Proyectos de Obras Ordinarias

- Proyectos de Actuación

4.4.1 ESTUDIOS DE DETALLE

Conforme el artículo 45.1 LUCyL/99, los Estudios de Detalle podrán tener por objeto:

- En Suelo Urbano Consolidado, modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

- En Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada o modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 131-136 del RUCyL, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o Plan Parcial correspondiente.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Ordenanzas de usos y edificaciones aplicables.

- Definición de alineaciones y rasantes. Ordenación de volúmenes.

- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de modificar o adaptar la ordenación detallada definida en las Normas Urbanísticas Municipales, o establecerla allí donde no se hubiera fijado. Se habrá de definir:

- Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

- Igualmente habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

Cuando el Estudio de Detalle se redacte para ordenar volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. En su documentación se incluirá:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aque-

llos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas Municipales.

- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 55.1 LUCyL/99.

4.4.2 PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por las Normas Urbanísticas Municipales.

Cualquiera que sea el objeto de la formulación de los Planes Parciales contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 137-142 del RUCyL, desarrolladas en los siguientes documentos:

- Memoria vinculante
- Planos de información
- Planos de proyecto
- Ordenanzas Reguladoras
- Estudio económico

Además se aportará la siguiente documentación complementaria:

- Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

- La documentación adicional que fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Urbanísticas, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Urbanísticas, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50-53 y 55 LUCyL/99.

4.4.3 PLANES ESPECIALES

Conforme a los artículos 47 y 48 LUCyL/99, en desarrollo de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo del sistema de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y espacios libres, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.

- Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

- Reforma interior en Suelo Urbano.

- Saneamiento de núcleos de población.

- Mejora de los medios rural, urbano y natural.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Urbanísticas habrán de contener el grado de precisión adecuado para

la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el de los artículos 143-148 del RUCyL.

En todo caso el ámbito del suelo urbano en los Planes Especiales contendrá necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de las Normas diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Determinaciones de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Urbanísticas.

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras, sólo en caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo Rústico los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Urbanísticas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

- Descripción de las características del sistema general.

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta y su área de movimiento.

b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.

- Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructura a un proyecto de obras de urbanización posterior.

En el ámbito del Suelo Urbanizable, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Rústico afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Rústico, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50-53 y 55 LUCyL/99.

4.4.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conformen a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener por lo menos las siguientes determinaciones:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.) acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 95.3 LUCyL/99, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

4.4.5 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

Los Proyectos de Obras ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución, desarro-

llando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal conforme al procedimiento establecido en el artículo 95.3 LUCyL/99.

4.4.6 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o más unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

El contenido de los Proyectos de Actuación se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 LUCyL/99, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma Ley.

El proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 76 y 77 LUCyL/99 y en los artículos 240-252 del RUCyL.

4.5 LICENCIA URBANÍSTICA

4.5.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Requieren la obtención de licencia los actos de edificación y uso del suelo, enumerados en el artículo 97 LUCyL/99, en el artículo 288 del RUCyL, y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme al listado recogido en el presente artículo.

Están sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

1.- Actos constructivos:

- Las obras de construcción de nueva planta.
 - Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
 - Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
 - Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.
 - Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
 - Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
 - Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
 - Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
 - La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
 - La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.
- ##### 2.- Actos no constructivos:
- La modificación del uso de construcciones e instalaciones prefabricadas.
 - Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

- La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

- Licencia de Actividad: Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad.

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

- Licencias para Actividades Sometidas a Evaluación Previa de Impacto Ambiental, conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

- Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.

- Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

- La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano o urbanizable.

3.- Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Licencias de Obra Menor

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. También se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

4.5.2 EXCEPCIONES

No están sujetos a licencia urbanística:

1. Los trabajos propios de labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación, ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

3. Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

4. Los actos amparados por orden de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

5. En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

4.5.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 99 LUCyL/99, 291 del RUCyL y los artículos 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos.

Las licencias se concederán, con carácter general, en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de la legislación aplicable o de cualquiera que debe contener el proyecto o la solicitud.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de las Normas Urbanísticas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.

A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:

1. Actividades No Clasificadas.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de los otros organismos de la administración pública.

2. Actividades Clasificadas.

Se entenderán por tales las contempladas, sin carácter limitativo, en el artículo 2º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

Se someterán al procedimiento detallado en el artículo 5º de Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

3. Actividades Sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

a) Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

b) Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

c) Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 has, conforme a la disposición adicional de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

4.5.4 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

Licencia de Parcelación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de m en m como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Licencias de Urbanización

Se exigirá la presentación de un proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento.

Licencias de Obra Mayor

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en el artículo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

La documentación que acompaña la solicitud de licencia será:

- A. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.
- B. Instancia de solicitud.

C. Proyecto firmado por técnico competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Urbanísticas, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la clase de suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

D. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a construir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.)

E. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.
3. En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

Licencias de Obra Menor.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

Para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en las Normas Urbanísticas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.
2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
3. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Licencias de Usos.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación, en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en las de las demás disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación.

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

1. Primera Ocupación de los Edificios e Instalaciones.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

2. Cambio de Uso de Edificios e Instalaciones.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá la solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas queden satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de suelo se deberá ajustar a:

- a) Si un edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- b) Lo establecido en la determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- c) Lo establecido en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3. Actividades Clasificadas, entendiéndose por tales las contempladas, sin carácter limitativo, en el artículo 2º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

a) Licencia de Actividad:

- Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad.

- La denegación o concesión de la Licencia de Actividad será competencia del Alcalde, si bien se someterá al procedimiento detallado en el artículo 5º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

- En concreto, el informe de la Comisión Territorial de Actividades Clasificadas será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras adicionales.

- La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León:

b) Licencia de Apertura.

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

- La documentación exigida para la concesión de la Licencia de Apertura se determina en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

- En la solicitud de licencias de apertura se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

4.5.5 AUTORIZACIONES CONCURRENTES

El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuan-

tas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

En todo el ámbito del Suelo Rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, tal y como se indica en el capítulo correspondiente al Suelo Rústico de estas Normas Urbanísticas Municipales.

La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4.5.6 CADUCIDAD Y PRÓRROGA

I. CADUCIDAD

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará sobre la base del presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. Dicho porcentaje se calculará, como en el caso anterior, sobre la base del presupuesto de ejecución material.

II. PRÓRROGA

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez por igual periodo de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

4.6 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

4.6.1 CÉDULA URBANÍSTICA

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

4.6.2 ALINEACIÓN OFICIAL

I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose

reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas y de los planes y proyectos que las desarrollan.

Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles ajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1- Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de la calle indicado en los planos de ordenación.

2- Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferior al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3- Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4- Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

III. REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con 48 horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

4.6.3 ORDENES DE EJECUCIÓN

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras de un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el artículo 106 de la LUCyL/99 y en los artículos 319-322 del RUCyL.

4.6.4 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo (artículos 107 y 108 de la LUCyL/99).

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 323-328 del RUCyL.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

5. NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

5.1 REGULACIÓN DE USOS

5.1.1 ÁMBITO

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

5.1.2 DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Las Normas Urbanísticas Municipales regulan de forma pormenorizada los usos y sus niveles de intensidad que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas específicas de esta normativa.

Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, se deben fijar los usos predominantes, y en su caso los usos compatibles y prohibidos (artículo 122 del RUCyL).

Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de los terrenos, los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada o suelo urbanizable no delimitado, tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica original, en las condiciones citadas para el suelo rústico común.

5.1.3 DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la autorización racional de los recursos naturales, según lo establecido en los artículos 56-64 del RUCyL.

Así mismo, podrán autorizarse usos excepcionales dependiendo de la categoría de suelo rústico, adscritos a alguno de los siguientes regímenes:

1. Usos permitidos

Son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

2. Usos sujetos a autorización

Son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística, mediante el cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.

3. Usos prohibidos

Son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

Los usos excepcionales que pueden autorizarse en suelo rústico son los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

5.1.4 USOS PROVISIONALES

Por usos provisionales se entienden aquellos que podrían implantarse temporalmente en ámbitos de suelo reservados para infraestructuras territoriales o dotaciones y para los sectores o ámbitos clasificados como suelo urbanizable siempre que no estén prohibidos por el planeamiento, y tramitándose como usos excepcionales sujetos a autorización. Las inversiones realizadas no darán derecho a indemnización conforme al artículo 19.3.b) de la LUCyL/99. (Nota: El tipo de suelo al que se refiere este apartado es SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA).

5.1.5 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO O FUERA DE ORDENACIÓN

Con el fin de mejorar la calidad urbana, aquellos usos existentes, incluidas las construcciones e instalaciones, contrarios a las determinaciones del planeamiento urbanístico, se considerarán como Usos Disconformes con el Planeamiento o Fuera de Ordenación, según lo establecido en el artículo 64 de la LUCyL/99 y en el artículo 185 del RUCyL.

Los usos disconformes con el planeamiento se señalan en los planos de ordenación correspondientes a cada uno de los núcleos.

Régimen de los usos fuera de ordenación.

1.- En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones y otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2.- No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no hubiera fijado dicho plazo.

3.- Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Régimen de los usos disconformes con el planeamiento.

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten dis-

conformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

5.1.6 COMPATIBILIDAD DE USOS

El Ayuntamiento, previa concesión de la licencia de actividad o de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso específico que se solicita con los predominantes o compatibles para cada zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por las Normas Urbanísticas Municipales o la legislación sectorial vigente y con el preceptivo informe del organismo competente en los casos de usos sujetos a autorización.

5.1.7 CAMBIO DE USOS

Cuando se decida el cambio de uso en una zona y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la ordenación vigente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto desajustando la ordenación general, deberá plantearse la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales en ese punto, siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que resulte coherente con la ordenación urbanística general del municipio.

5.2 CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Urbanísticas distinguen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y hospedaje.
3. Uso dotacional y de infraestructuras.
4. Uso de industria, almacenes y actividades extractivas.
5. Uso agrícola.
6. Uso ganadero.
7. Uso de conservación y regeneración de la naturaleza.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada Zona de ordenanza, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

5.2.1 USO RESIDENCIAL

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en las Normas Específicas para la Edificación.

Las tipologías de vivienda son las siguientes:

Vivienda unifamiliar

Vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Vivienda multifamiliar o colectiva

Sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta tipología no está permitida en el casco consolidado de los núcleos del municipio de Villaquejada por no adaptarse a las tipologías tradicionales de los mismos.

Residencia comunitaria

Tipología correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo de lucro. (Residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.)

5.2.2 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

Oficinas

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados (peluquerías, academias, etc.)

Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos y se autorice por la legislación sectorial de aplicación.

Comercio, hostelería y hospedaje

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares (bares, restaurantes, hoteles, albergues, servicios bancarios, etc.)

Pueden establecerse en planta baja de edificios de vivienda si no producen molestia o en edificios independientes según su carácter y la legislación sectorial vigente.

Las actividades comerciales tendrán en cuenta la Ley 2/1996 de 18 de junio de Equipamientos Comerciales de Castilla y León (en adelante LEC/96), la Ley 7/1996 de 15 de enero de Ordenación del Comercio Minorista (en adelante LOCM/96), su desarrollo legal y las disposiciones del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Se consideran grandes establecimientos comerciales aquellos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior a 1.000 m² en poblaciones de menos de 10.000 habitantes. Según los artículos 8 y 9 LEC/96, por lo que requerirán previamente la redacción y aprobación de un Plan Especial, Plan Parcial o modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, según el tipo de suelo en que deba emplazarse y con las condiciones señaladas.

5.2.3 USO DOTACIONAL Y DE INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS

Se tendrán en cuenta las condiciones específicas señaladas en la Normativa urbanística correspondiente a Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos, en el capítulo 7.9 del presente documento.

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

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento se establece la siguiente clasificación:

EQ Equipamiento Genérico (reserva de equipamiento).

EQ-AD Equipamiento Administrativo.

EQ-RE Equipamiento Religioso.

EQ-CU Equipamiento Cultural.

EQ-ED Equipamiento Educativo.

EQ-SA Equipamiento Sanitario Asistencial.

EQ-DE Equipamiento Deportivo.

SP Servicio público genérico.

SP-AB Servicio de Abastecimiento.

SP-SD Servicio de Saneamiento y Depuración.

SP-EN Servicio de Energía eléctrica.

SP-TR Servicio de Telecomunicaciones.

SP-TR Servicio de Transporte.

SP-CE Servicio de Cementerios.

USO DE ESPACIOS LIBRES

Parques y jardines

Delimitación de espacios urbanos de forma y dimensiones adecuadas a su fin, con condiciones para la estancia y el recreo, pavimentos adecuados y plantación de especies vegetales.

Pueden contener pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos infantiles, etc.

Áreas de ocio

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente y de titularidad pública en suelo rústico.

No se permite la acampada.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen, según las condiciones específicas de la zona, y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basura, etc.

Recreo extensivo

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

Acampadas

Adaptación de un espacio delimitado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos con evacuación de residuos, instalaciones deportivas al aire libre, etc.

Cumplirán los requisitos técnicos exigidos por el Decreto 168/1996 de 27 de junio sobre Campamentos de Turismo de la Junta de Castilla y León.

5.2.4 USO DE INDUSTRIA, ALMACENES Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de las legislaciones de Actividades Clasificadas, Protección del Medio Ambiente, etc.

Actividades industriales compatibles con el uso residencial.

Actividades artesanales, almacenes agrícolas o de materias ino-cuas, talleres o industrias sin molestia para los usos residenciales (o que pueden producir ligeras molestias, siempre que sean corregidas conforme a la legislación específica) y habituales o necesarios al servicio de la zona donde se emplazan.

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

Actividades industriales incompatibles con el uso residencial.

Aquellas actividades molestas no incluíbles en la categoría anterior por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia. Autorizables en suelo urbano industrial siempre que no afecten negativamente en un entorno amplio en el que existan usos residenciales autorizados.

Actividades extractivas.

Corresponde a las actividades mineras en general, canteras de material calcáreo, de pizarra, granito, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas; así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos o vertientes montañosas. Asimismo corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades. Debido a 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 Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y modificación puntual de las Normas Urbanísticas si no está expresamente prevista su ubicación.

Al conceder la licencia se exigirá, para el caso de cese de las 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.

5.2.5 USO AGRÍCOLA.

Agricultura tradicional.

Actividad agrícola sin instalaciones fijas, edificaciones o transformaciones notables del suelo agrícola existente, manteniendo el

carácter tradicional de las huertas, cultivos, etc. sin cerramientos o con cierres vegetales naturales.

Se permiten las construcciones destinadas a casetas para aperos de labranza, cierres vegetales naturales o cierres ligeros.

Agricultura intensiva.

Actividad agrícola con posible parcelación, nivelado de terrenos, cierres, construcción de accesos, canales, instalaciones fijas, viveros, invernaderos, edificios de almacenamiento, maquinaria o transformación, etc., todo lo cual supone transformación del medio.

Se desaconsejan la quema de rastrojos, aradas profundas, abonados excesivos y aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de las tierras, la contaminación de las aguas, facilitar la erosión, etc.

La instalación de invernaderos en suelo rústico requiere licencia, no superando el 50% de ocupación de la parcela, 3 m. de retranqueo mínimo y 4 m. de altura máxima. Se prohíbe el abandono o la quema incontrolada de plásticos de invernadero, debiendo trasladarse a vertederos controlados o instalaciones de tratamiento.

Aprovechamiento forestal tradicional.

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

Se permiten construcciones destinadas a puntos de vigilancia y de extinción de incendios.

Aprovechamiento forestal productivo.

Ordenación de espacios para producción maderera.

Se permiten cierres ligeros tradicionales y del entorno y construcciones necesarias para la conservación del bosque o el aprovechamiento maderero.

5.2.6 USO GANADERO.

Actividades ganaderas de régimen familiar.

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse las existentes en suelo urbano de los núcleos tradicionalmente dedicados a esta actividad siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la normativa de Actividades Clasificadas y en la legislación sectorial de aplicación. Cada instalación dispondrá de un sistema de tratamiento de residuos previo al vertido a la red municipal de saneamiento.

Son instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere el siguiente número de cabezas de ganado simultáneamente:

VACUNO O EQUINO: 2 cabezas de ganado

CERDAS REPRODUCTORAS: 2 cabezas de ganado

CERDOS DE CEBO: 3 cabezas de ganado

OVINO O CAPRINO: 5 cabezas de ganado

CONEJAS MADRES: 10 cabezas de ganado

AVES: 20 cabezas de ganado

Dentro de la parcela destinada a esta actividad son incompatibles el resto de los usos salvo el de vivienda unifamiliar destinada al que mantiene dicha actividad o usos industriales compatibles con uso residencial.

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

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial para establecer para establecer el límite máximo de cabezas de ganado (UGM) a partir del cual una explotación se considera intensiva e incompatible con usos urbanos.

Según el Reglamento de Actividades Clasificadas (Decreto 159/1994 de 14 de julio de la Consejería de Medio Ambiente) se encuentran exentas de la tramitación como tales:

1.- Los corrales domésticos, entendiéndose como tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madre ó 20 aves.

2.- Instalaciones para la cría o guarda de perros, susceptibles de albergar como máximo 4 perros mayores de 3 meses.

Se podrán realizar construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de la zona. Cada instalación dispondrá de soleras impermeabilizadas y un sistema de tratamiento de residuos previo al vertido a la red municipal de saneamiento.

Ganadería intensiva.

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

Se evitarán los suelos de especial valor agrícola, las zonas de fácil contaminación de aguas por su proximidad a cauces de ríos o arroyos, las zonas próximas a actividades de interés social o recreativo en suelo rústico, las zonas próximas a bienes y elementos de interés cultural, las zonas con vistas panorámicas o de alta incidencia visual, etc., debiendo respetarse los entornos de protección señalados para cada caso.

En todo caso, se estudiará el emplazamiento de la actividad ganadera para cada caso concreto y según su carácter, extensión y número de cabezas de ganado (UGM), redactando (EIA) Estudio de Impacto Ambiental (cría intensiva de más de 500 UGM cuando la densidad exceda de 3 UGM por hectárea) o, en el resto de los casos, EEA Estudio de Adecuación Ambiental, descrito en las Condiciones Generales para la protección del medio ambiente y del paisaje.

Las construcciones vinculadas al uso serán las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de la zona.

Pueden incluirse las actividades industriales relacionadas con la manipulación de productos derivados y las de almacenamiento de maquinaria agrícola o similares, compatibles con el uso principal.

Deberán cumplir las exigencias de la reglamentación sectorial para este tipo de actividad. Dispondrán de soleras impermeabilizadas, tratamiento de residuos sólidos y líquidos para transformación en abonos, depuración individual o para varias explotaciones, un hidrante cada 200 m con caudal de 500 l/min ó cada 2000 m² construidos, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y arbolado en el perímetro de la parcela.

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

Se prohíbe el vertido de purines y residuos sólidos a cauce público, directa o indirectamente a través del colector municipal.

No se autorizan las instalaciones ganaderas intensivas con naves en la zona de policía de los cauces.

Tabla de conversión de ganado en UGM (Unidades ganado mayor). Ley 6/1996 de 23 octubre. Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.

Equinos

> 6 meses: 1

< 6 meses: 0,4

Vacuno (toros, vacas y otros)

> 2 años: 1

>6 meses < 2 años: 0,6

< 6 meses: 0,3

Ovino- caprino

Cualquier edad: 0,15

Porcino

Cerdas de cría >50 kg: 0,5

Cochinillos >20 kg: 0,027

Otros: 0,3

Aves de corral

Pollos de carne: 0,007

Gallinas ponedoras: 0,014

Patos, pavos, ocas: 0,03

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).

Distancias mínimas de instalaciones de nueva implantación a núcleos de población:

La distancia a núcleos urbanos será establecida conjugando los siguientes factores y dentro de un principio de flexibilidad coherente:

- Carga ganadera.
- Tipo y especie de explotación.
- Número de habitantes del núcleo de población.
- Predominio o no de la actividad ganadera en la zona.
- Características del municipio.

DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

ESPECIE	NÚCLEO DE POBLACIÓN				
	<300	300-500	500-1.000	1.000-3.000	>3.000
Vacuno. Equino.	100 m	200 m	400 m	500 m	800 m
Ovino. Aves. Conejo					
Porcino (100%-75%-50%)	200 m	400 m	700 m	875 m	1.000 m
Colmenas		400 m (Decreto 248/1987)			
Albergues o criaderos de perros	1.000 m				

Distancias mínimas a supuestos específicos:

- A carreteras Nacionales de 1^o orden: 100 metros (cumplirán los mínimos señalados en la Ley de Carreteras).

- A cualquier otra vía: 25 metros.

- Cauce público (a partir del álveo): 100 metros.

- Piscifactorías: 500 metros.

- Zonas de baño tradicionales: 300 metros.

- A mataderos y entre explotaciones de la misma naturaleza (porcino): 1.000 metros.

- Entre explotaciones de la misma naturaleza (avícola): 1.000 metros.

Estas distancias mínimas se aplicarán tomando como base el número de cabezas mínimo exigible a las explotaciones que tienen la consideración de industrial.

Las distancias se medirán entre la línea de suelo urbanizable o urbano, según los casos, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

No podrán autorizarse emplazamientos de explotaciones que dañen o perjudiquen parajes pintorescos, rutas o lugares de interés turístico o monumentos. En estos casos no serán de aplicación las distancias mínimas reflejadas, que podrán ser ampliadas.

En zonas de viviendas diseminadas, se podrá disminuir la distancia contando con la autorización mediante documento de aceptación escrita, de los propietarios de viviendas implicadas.

En los casos en que la excesiva concentración ganadera pueda suponer un incremento de la salubridad o nocividad, las distancias mínimas deberán aumentarse hasta garantizar debidamente la salud pública y evitar posibles propagaciones epizooticas.

Las explotaciones existentes en funcionamiento en núcleos rurales que no tengan licencia de actividad legalmente tramitada regularizarán su situación a través del ayuntamiento correspondiente, debiendo reunir en todo momento las condiciones higiénico- sanitarias, ambientales y de salubridad especificados en las disposiciones legales y reglamentarias, ajustándose también a las medidas correctoras que se establezcan. Todo ello sin perjuicio del Régimen Sancionador establecido en la normativa vigente. En estos casos sólo estarán permitidas las obras que mejoren las condiciones higiénico-sanitarias y medioambientales de la actividad sin que implique ampliación de la misma.

Explotaciones apícolas.

Se autorizarán e identificarán según la legislación vigente:

- Ley 6/1994 de 19 mayo de Sanidad Animal de Castilla y León (BOCYL 102).

- Decreto 248/1987 de 14 de octubre (BOCYL 102).

- Orden de 17 de marzo de 1997 (BOCYL 59).

Distancias mínimas de colmenares a edificaciones.

- Delimitación del Suelo urbano: 400 metros.
- Establecimientos colectivos públicos: 400 metros.
- Viviendas rurales e instalaciones rústicas: 200 metros.

Distancias mínimas de colmenares a viales.

- Carreteras nacionales: 300 metros.
- Carreteras comarcales: 100 metros.
- Caminos vecinales: 25 metros.
- Pistas forestales: 15 metros.
- Caminos servidumbre paso permanente: 10 metros.

Las colmenas existentes a menor distancia contarán con una cerca de 2 metros de altura en el frente orientado a dichas vías, con los materiales autorizados en las condiciones estéticas generales.

Eliminación de estiércol y de purines:

Se prohíbe el vertido de purines y residuos sólidos a cauce público, directa o indirectamente a través del colector municipal.

No se autorizan las instalaciones ganaderas intensivas con naves en la zona de policía de los cauces.

Para que la actividad no sea susceptible de contaminar aguas se exigirá:

- Disponer de fosa séptica estanca e impermeable para almacenar las aguas residuales y purines durante un tiempo de 90 días como mínimo.

- Disponer de terreno suficiente para poder emplear los residuos como abonado de fincas rústicas.

Cuando se pretenda el aprovechamiento de los residuos en forma líquida (purines, lisier) para el abonado de fincas rústicas, el esparcimiento quedará limitado a las distancias siguientes:

- Núcleo rural 100 metros.
- Núcleo urbano 200 metros.
- Pozos o manantiales de abastecimiento 200 metros (prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos).

- Depósitos de abastecimiento de agua y corrientes de agua natural 100 metros.

Queda prohibido el vertido de deyecciones en terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables a la contaminación (calizas fisuradas), en fincas en que exista peligro potencial elevado de contaminación de corriente de agua por escorrentía y en los suelos hidromorfos cercanos a cauces de agua.

El almacenamiento de deyecciones sólidas fuera del local destinado al albergue de ganado para su posterior utilización como abono agrícola, se efectuará en estercolero con solera impermeable y fosa para la recogida de efluentes líquidos. Dicho almacenamiento quedará limitado a las siguientes distancias:

Núcleo de población:

- <300 hab. 100 metros.
- 300-500 hab. 200 metros.
- 500-1.000 hab. 400 metros.
- >1.000 hab. 500 metros.

A pozos y manantiales de abastecimiento 200 metros.

A corrientes de agua y depósitos de agua potable 100 metros.

5.2.7 USO DE CONSERVACIÓN REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Conservación del estado natural.

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo y actividades de aprovechamiento. Se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas y que su preservación debe protegerse por encima de todo.

Se prohíben todo tipo de actividades con excepción de las de conservación del medio natural 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 ambiente (forestal, ganadero, cinegético, cultural).

Regeneración del ecosistema.

Actividades tendentes a reconducir el medio natural degradado a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales, mediante técnicas de paisajismo, tratamientos silvícolas, especial vigilancia contra incendios, reintroducción controlada de la ganadería, etc.

Rehabilitación del paisaje.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados, (escombreras, canteras, etc.) sin posibilidad de recuperar su estado natural, pudiendo acondicionarse para otros usos propios del suelo rústico como cultivos, plantaciones de arbolado, ocio recreativo,...

6. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular las parcelaciones, dependiendo de la clase de suelo donde se apliquen, según lo establecido en los artículos 24.2 y 104 de la LUCyL/99 y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

6.1 PARCELACIONES EN SUELO URBANO

Se define como parcela mínima la menor superficie de suelo continua que se ha de disponer para materializar sobre ella la edificabilidad permitida desde esta Normas Urbanísticas.

Además de definirse la superficie, en determinados casos puede exigirse algún otro requisito para la parcela referido principalmente a la necesidad de disponer de dimensiones u otras características geométricas mínimas. Tales requerimientos se establecen desde cada Ordenanza en función de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas.

En el caso de existir parcelas localizadas en áreas de suelo urbano consolidado y que, figurando inscritas catastralmente con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, incumplan alguno de los requisitos definidos por la Ordenanza correspondiente, se podrá autorizar su edificación aplicando el índice de edificabilidad sobre la superficie real disponible, y siempre y cuando sea técnicamente viable el cumplimiento de los requisitos de emplazamiento físico de la construcción sobre la parcela.

No se autoriza la segregación de terrenos que dé lugar a la aparición de parcelas con superficie o dimensión inferior a las definidas como mínimas por la Ordenanza que resulte de aplicación, salvo en Suelo Urbano Consolidado si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

6.2 PARCELACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable no se autorizan segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas salvo las que vengan determinadas por la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas. En cualquier caso no se autorizarán en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

6.3 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con la finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la LUCyL/99 para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población. (Artículo 24.2 de la LUCyL/99).

La división o agrupación de parcelas situadas en suelo rústico a efectos de alteración de la propiedad o explotación agraria se ajustará a la normativa agraria y se exigirá la licencia municipal correspondiente conforme al artículo 97.f) y 104 de la LUCyL/99.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

7. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Urbanísticas para cada zona, complementadas con las condiciones generales.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarse edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

1. Condiciones de parcela.
2. Condiciones de volumen.
3. Condiciones de posición de la edificación.
4. Condiciones de ocupación de parcela.
5. Condiciones de aprovechamiento.
6. Condiciones de accesibilidad en los edificios.
7. Condiciones de habitabilidad en los edificios.
8. Condiciones de calidad de instalaciones y servicios en la edificación.

9. Condiciones estéticas generales.

7.1 CONDICIONES DE PARCELA

Parcela

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Urbanísticas.

Linderos

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Paredes medianera y contigua. Medianería

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Frente de parcela

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Frente mínimo de parcela

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Frente máximo de edificación

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

Superficie edificable de parcela

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a vías y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Parcela edificable

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las Normas Urbanísticas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

a) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

b) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

d) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

e) Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

f) Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las Normas Urbanísticas Municipales, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Solar

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas Municipales para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se ajustarán a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

7.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

Alineaciones

En Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas Municipales establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la transición sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

Arista de cornisa

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

Rasantes

Se entenderá por rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

Cómputo de plantas

Se computará la suma de todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

Número máximo de plantas

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

Altura máxima de la edificación (H)

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Criterio general de medición.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro, se efectuará desde el plano de rasante.

Aplicación en calles con pendiente superior al 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Aplicación en edificaciones con frente a dos calles de rasante distinta (no en esquina):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a 8 metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a 8 metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes, distintas:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

Otras Condiciones.

- Se establece una dimensión máxima 4 metros para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 1).

- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (H') será de una planta de 4 metros lineales, medidos conforme al esquema de la Figura 1.

- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en las normas particulares.

Altura máxima de cumbrera (H1)

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

Plantas de la edificación.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

Planta Baja:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

Planta de Piso:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.

Planta Sótano y Semisótano:

- Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

- Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50% de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 metro sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

Entreplantas:

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50% de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- En el caso de división de un local con entreplanta en vados, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

- El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

- En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no viveros.

- Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

Altura libre de planta (H2)

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

Plantas tipo:

- Mínimo 250 centímetros.

- Máximo 300 centímetros.

Plantas bajas:

- Mínimo 300 centímetros.

- Máximo 400 centímetros.

Planta semisótano:

- Mínimo 250 centímetros.

- Máximo: No se define.

Planta sótano:

- Mínimo 220 centímetros.

- Máximo: no se define.

Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de 250 centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los 220 centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no viveros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

Cubierta de la edificación

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 30° sexagesimales.

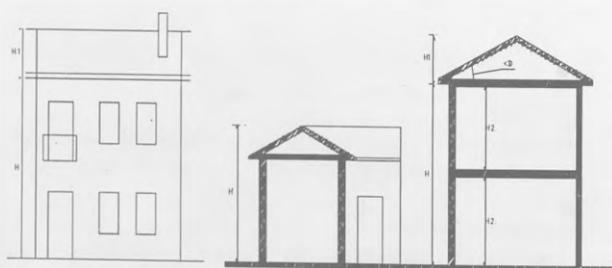
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria. Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

- Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de 30 centímetros y máxima de 60 centímetros.

- El canto de los aleros de cubierta no será superior a 15 centímetros, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

- Se establece una dimensión máxima de 4 metros para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

La Figura 1 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.



ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

H Altura máxima de la edificación

H' Altura máxima de la edificación auxiliar

H1 Altura máxima de cumbrera

H2 Altura libre de planta

Planta bajo cubierta

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto

del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ Kcal/hm}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ ($0,6 \text{ w/m}^2\text{ } ^\circ\text{C}$).

- Que tenga una altura libre media igual o superior 220 centímetros y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable.

Construcciones por encima de la cubierta

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

Elementos Decorativos.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de 1,50 metros medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

Elementos Técnicos.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

b) No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

c) Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° definido por la horizontal y por la línea de comisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta.

d) Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en 1 metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuerpos volados cerrados

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

b) En calles con ancho menor de 6 metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.

c) En calles de ancho mayor o igual de 6 metros y menor de 8 metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de 40 centímetros.

d) En calles de ancho mayor o igual de 8 metros y menor de 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta 80 centímetros.

e) En calles de ancho mayor o igual a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un 1 metro.

f) La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de 3 metros en cualquiera de sus puntos.

g) La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un 1 metro. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un 60% del frente de fachada del edificio.

h) En caso de existir encintado de acera, la parte volada habrá de retranquearse un mínimo de 30 centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse 60 centímetros del arbolado existente.

En cualquier caso no se permiten cuerpos volados de dimensiones iguales o mayores al ancho de la acera.

Miradores

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

a) No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de 2 metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de 1 metro.

b) La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

Balcones

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En calles con ancho menor o igual de 4 metros, no se permiten balcones.

b) En calles de ancho mayor de 4 metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de 50 centímetros.

c) La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de 3 metros en cualquiera de sus puntos.

d) La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de 1 metro.

e) No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de 2 metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un 1 metro.

f) En caso de existir encintado de acera, la parte volada habrá de retranquearse un mínimo de 30 centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse 60 centímetros del arbolado existente.

g) El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 centímetros, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

h) La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de 120 centímetros, y mínima de 1 metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

i) La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

En cualquier caso no se permiten cuerpos volados de dimensiones iguales o mayores al ancho de la acera.

Terrazas

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no tengan una profundidad superior a 2 metros, medidos desde el plano de fachada.

b) Que su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a 120 centímetros.

c) En calles con ancho menor o igual de 6 metros, no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación.

d) En calles de ancho mayor de 6 metros, se permite que la terraza vuele un máximo de 1 metro desde la alineación.

e) La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de 3 metros en cualquiera de sus puntos.

f) La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de 1 metro.

g) En caso de existir encintado de acera, la parte volada habrá de retranquearse un mínimo de 30 centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse 60 centímetros del arbolado existente.

h) Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.

i) La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de 120 centímetros, y mínima de 1 metro, medida desde la cara superior del pavimento.

j) La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.

En cualquier caso no se permiten cuerpos volados de dimensiones iguales o mayores al ancho de la acera.

Cerramiento de azoteas y terrazas

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

Aleros de cubierta

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de 30 centímetros y máxima de 60 centímetros.

7.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Edificación

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Edificación Principal

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

Edificación Secundaria

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

Local

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Pieza vividera

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal per-

mita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior marcada en los planos de ordenación.

Alineación interior

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Fondo máximo edificable

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Retranqueo de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

a) Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase 50 centímetros la rasante de la calle o el terreno.

b) Piscinas cuando la lámina de agua no rebase 50 centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.

c) Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

d) Pistas y elementos deportivos de hasta 2,5 metros de altura de cualquier elemento construido.

Retranqueo a lindero

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

a) Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase 50 centímetros la rasante de la calle o el terreno.

b) Piscinas cuando la lámina de agua no rebase 50 centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.

c) Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

d) Pistas y elementos deportivos de hasta 2,5 metros de altura de cualquier elemento construido.

Área de movimiento

Se entenderá como Área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 2, son los siguientes:

Edificación Adosada o Entre Medianerías:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

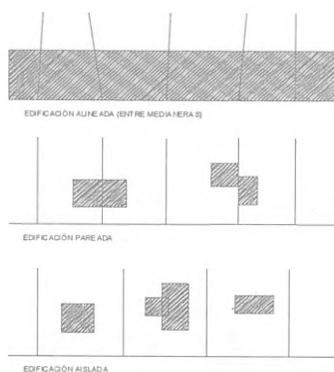
Edificación Pareada:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

Edificación Aislada:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

Figura 2. Posición de la edificación.



7.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA

Ocupación de parcela

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en las Normas Urbanísticas Municipales para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero (aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.)

Superficie ocupada

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

Superficie libre

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementadas de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Patio de parcela

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación, ventilación, soleamiento, etc., dentro de cada parcela o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada zona de ordenanza.

7.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Urbanísticas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

- Coefficiente de edificabilidad establecido al efecto.
- Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
- Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas Urbanísticas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

Coefficiente de edificabilidad neto

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

Coefficiente de edificabilidad bruto

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

Superficie máxima edificable

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, la superficie máxima edificable se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos y semisótanos.
- Las entreplantas.
- La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
- Los soportales y pasajes.
- Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones especificadas en el apartado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones y miradores; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
- Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

e) Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

7.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Accesibilidad en los edificios

Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes:

- Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.
- Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León (Decreto 217/2001 de 30 de agosto).
- R. Decreto 556/1989, de 19 de mayo, sobre accesibilidad a edificios públicos.
- Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos.
- Normas Técnicas de diseño y calidad de Viviendas Sociales en su caso.

Se tendrán especialmente en cuenta las condiciones de los accesos, comunicación horizontal y vertical, etc., para los edificios de uso privado o público señalados en el Título II de la Ley 3/1998 y en la normativa de desarrollo de la misma.

Los aparcamientos subterráneos contarán con ascensor o rampa que permita el acceso de personas de movilidad reducida conforme a la misma legislación.

Portales y escaleras

En ningún caso las puertas de acceso a solares o edificios invadirán en su apertura el espacio público.

Los portales de viviendas colectivas y edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 2 metros 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 metro, con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 centímetros y contrahuella máxima de 17,5 centímetros (excepto escaleras interiores de viviendas) y salvo condiciones más restrictivas de normativas sectoriales (Protección contra incendios). La altura libre de las escaleras será de 2,20 metros en cualquier punto (medido verticalmente) y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

Salidas de emergencia

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro ajustarán a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

Acceso exterior a garajes

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 metros de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre que disten al menos 3 metros de esquinas de calles y no ocupen zonas reservadas a cruces peatonales de calles.

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 al garaje de 3 metros de ancho y como mínimo 5 metros de fondo desde la línea exterior de la calzada hasta dicha puerta.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido.

7.7 CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Calidad de la edificación

Las edificaciones, cualquiera que sea su uso, cumplirán lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación con los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el artículo 3 y requerirán proyecto las actuaciones señaladas en el artículo 2.2 de la misma.

Dimensión mínima de vivienda

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a 40 m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de Protección Oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán, en obras de Rehabilitación y Reforma cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a 24 m².

Programa y dimensiones mínimas de vivienda

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, 1 dormitorio y baño completo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m²

- Salón-comedor: 15 m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios.

- Dormitorio: 6 m² el individual y 10 m² los dobles, de superficie útil sin armarios.

- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m².

- Aseo (inodoro y lavabo): 1,10 m².

- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 metros, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a 20 centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a 70 centímetros.

- La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de 2,5 metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

Otras condiciones:

- Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

- Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

- Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m² y altura libre no inferior a los 2 metros.

- Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos 2 metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir esa función.

No podrán establecerse usos residenciales en planta sótano o semisótano conforme al artículo 38.3.a LUCyL/99.

Programa mínimo de edificios 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 edificios de alojamiento rural.

- 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 un vestíbulo previo (o separando la zona de lavabo de la de inodoro) y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Condiciones de iluminación natural y ventilación

Todas las viviendas serán exteriores considerando como tales las que tengan al menos 3 metros de fachada con espacios vivideros a calle o a patio donde sea inscribible un círculo de 8 metros de diámetro.

Las habitaciones de viviendas dispondrán de huecos practicable que en conjunto sumen una superficie igual o mayor a 1/8 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.

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

Las escaleras, a excepción de las viviendas unifamiliares, dispondrán de luz y ventilación natural resuelta mediante huecos verticales a fachada o patio directamente o en cubierta, debiendo añadirse en este caso conducto de ventilación forzada en todas las plantas.

Para la apertura de huecos en fachada o patio deberá existir una distancia mínima de 3 metros de luces rectas a propiedades colin-

dantes y paramentos existentes, medida perpendicularmente desde el centro del hueco.

Patios

Se definen como patios los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima capaz de permitir la inclusión de un círculo de 3 metros de diámetro en toda su altura. No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos, en toda su altura.

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

Altura de las estancias

Altura libre de planta baja

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

En caso de rehabilitación de locales en plantas bajas de edificios antiguos o protegidos de escasa altura, podrá admitirse una altura libre mínima de 2,40 metros siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de las zonas 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 metros y la parte alta de 2,20 metros 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 2,50 metros. En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 metros.

Altura libre de áticos

La sala de estar, comedor o dormitorio tendrá una altura mínima de 2,50 metros en más del 50% de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños 2,20 metros, no siendo inferior a 1,50 metros en el punto más bajo de cualquiera de las estancias, de cara a cumplir las dimensiones mínimas o la edificabilidad máxima. Los espacios con altura inferior a 1,50 metros pueden destinarse a almacenamiento.

Esta condición debe quedar gráficamente expresada en la planta y la sección de los proyectos que se presenten a licencia.

Altura libre en sótanos y semisótanos.

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

Si se destina a uso público, la altura mínima será 2,50 metros.

7.8 CONDICIONES DE CALIDAD DE INSTALACIONES Y SERVICIOS EN LA EDIFICACIÓN.

Son condiciones de calidad de las instalaciones y servicios de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Estabilidad de los terrenos y cimentaciones

Con independencia de la zonificación urbanística y de la posibilidad de edificar que otorgue el Planeamiento urbanístico, los proyectos de ejecución de obras contemplarán la estabilidad y resistencia de los terrenos por la propia estructura o composición de los mismos, los riesgos de inundación, deslizamiento de laderas, subsistencia o hundimiento por posible existencia de minas, bodegas, rellenos, etc., proyectando las cimentaciones o pantallas adecuadas a cada caso específico, que garanticen la estabilidad de los terrenos y edificios objeto del proyecto, sin afectar a los colindantes.

Garajes y aparcamiento de vehículos

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciónes

principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenes, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50 metros con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.

Número de plazas de aparcamiento

Salvo que se señale otra proporción en las condiciones específicas para cada zona de ordenanza, se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda y 200 m² de local o edificación para otros usos, bien sea dentro del edificio o en espacio abierto dentro del propio solar.

En Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada y en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada (y también en los Sectores sin ordenación detallada, salvo que se establezca otra proporción reglamentariamente) se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante conforme al artículo 44.3.b LUCyL/99.

Se reservará una plaza por cada 40 ó fracción a partir de 10, para vehículos que transporten o conduzcan personas discapacitadas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3,30x4,50 metros y los Planes Parciales reservarán como mínimo el 2% de las plazas previstas en vía pública conforme a lo establecido en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León y su correspondiente Reglamento (Decreto 217/2001).

Ventilación en garajes

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 250 centímetros de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos.

Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en 1 metro la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.

Deberá instalarse detección de monóxido de carbono (CO) en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m², debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 metros o fracción.

Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

La ventilación forzada se dimensionará para al menos 6 renovaciones por hora.

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

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Iluminación en garajes.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

Cumplimiento de la CPI en garajes. Protección contra incendios.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios NBE-

CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los 2000 m² dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2000 m² por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

Garajes en viviendas unifamiliares.

- a) Superficie útil mínima: 14 m².
- b) Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- c) Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 metros.
- d) Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,70 x 3,50 metros.
- e) Pendiente máxima de rampa: 6%.
- f) Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

g) Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

Trasteros.

Los locales de almacenamiento en viviendas multifamiliares cumplirán la normativa de protección contra incendios y deben disponer de vías de acceso de anchura no inferior a 1,20 metros.

Servicios higiénicos.

Estarán dotados de agua corriente fría y caliente, ventilación natural al exterior o forzada a cubierta, 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.

Evacuación de humos y gases

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradian calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de 1 m por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de 15 m del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en las Normas Urbanísticas Municipales en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

Aislamiento y estanqueidad.

1. Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la co-

locación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

2. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizarán las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

3. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizarán las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en las Normas Urbanísticas Municipales.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Condiciones de abastecimiento de agua

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg y 0,10 litros/seg para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso, deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Condiciones de suministro eléctrico

1. Dotación mínima.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas sobre la base del uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

a) Electrificación básica: 5.750 W.

b) Electrificación elevada: 9.200 W. Para viviendas de más de 160 m².

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión (ITC-BT-25).

2. Localización de los Centros de Transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán centros de transformación aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

3. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Condiciones de evacuación de residuos.

1. Aguas residuales.

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

2. Cuartos de basuras.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de 6 viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

Instalaciones especiales.

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

Los edificios cumplirán la Normativa de protección contra incendios, lo que se justificará detalladamente en los proyectos presentados a licencia.

En edificios colectivos se cumplirá la normativa sobre infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones señalados en el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero, prohibiéndose las antenas en fachadas y basándose en la reglamentación que la desarrolle.

Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía, deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras. El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y basándose en la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave. Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de 1 metro del bordillo de la calle.

Condiciones de cuartos de calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comúnmente con las de los cuartos de calderas.

Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de 250 centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá por tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las Normas Urbanísticas Municipales.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

Elementos técnicos de instalaciones complementarias.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

Portero automático.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

Antenas y servicios de telecomunicación.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

a) La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

b) El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 del mencionado Real Decreto Ley 1/1998.

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 sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas.

7.9 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Tipo de edificación.

De acuerdo con el artículo 9 LUCyL/99, las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos de su condición y entorno, quedando prohibidos en suelo rústico los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras.

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

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.

Materiales en fachadas, medianeras 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 materiales de acabado se recomiendan los revocos, estucos, enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, ...), ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, barro en forma de adobe o tapial.

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, ladrillo tosco sin revestir, 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 correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Los revestimientos de placas de fibrocemento o chapa metálica existentes, se retirarán cuando lo señale la Corporación Municipal

y, como máximo, en el momento en que se proceda a remozar las fachadas correspondientes.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, preferentemente de coloración roja, admitiéndose así mismo la teja de hormigón. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

Se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación. En elementos singulares se permiten materiales como el cobre, el zinc, siempre que lo justifique el diseño del elemento.

Carpintería y cerrajería.

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

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial las naves para equipamientos o servicios y usos agrícolas o industriales en suelo rústico o en las proximidades de los núcleos, se evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada. Se recomiendan los colores característicos y sin brillo para fachadas y cubiertas: ocre terroso, verde oscuro apagado, marrón oscuro, negro mate, prohibiéndose los tonos o colores brillantes o con reflejos metálicos (rojos, amarillos, azules, ...).

Cerramientos de parcela.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 metro de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 metros sobre la rasante del terreno en cada punto.

b) En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de 50 centímetros sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de 250 centímetros de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

c) Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en

las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

d) Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

e) En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

f) En el suelo urbanizable, mientras no se desarrolle la ordenación y se efectúe la reparcelación y trazado de viales y espacios libres, solo se autorizan con carácter provisional los cierres permitidos en suelo rústico.

8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES URBANÍSTICAS.

8.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructuras con referencia a:

- * Red viaria y el espacio público.
- * Red de alcantarillado (saneamiento y depuración).
- * Red de energía eléctrica y alumbrado público.
- * Red de abastecimiento de agua.
- * Conducciones de gas.
- * Red de telecomunicaciones.
- * Espacios libres públicos.
- * Equipamientos y servicios urbanos.
- * Otras infraestructuras: Vías Pecuarias y Canal de Riego.

Se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso, los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En relación con el trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos de ordenación.

La Corporación podrá destinar espacios para Infraestructuras y Servicios Urbanos en función de su carácter en cualquier tipo de suelo, salvo rústico protegido donde así lo señalen las condiciones específicas, debiendo contar con autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo si se trata de suelo rústico, justificativo de la necesidad de emplazarse en dicho tipo de suelo.

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

8.2 RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. CONDICIONES DE DISEÑO.

Se entiende por Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las Normas Urbanísticas Municipales.

Aunque propiamente las vías públicas objeto del Planeamiento urbanístico son las redes de carreteras y calles de competencia municipal, se incluyen en este capítulo las infraestructuras viarias de rango superior que afectan al término municipal, y que podrían tener la consideración de suelos rústicos protegidos, a efectos de facilitar su protección, recogiendo los aspectos regulados por legislación sectorial o de ordenación del territorio. Se incluyen en este apartado las siguientes:

- Carreteras
- Calles

Caminos

Vías pecuarias

Vías férreas (no existe ninguna infraestructura de este tipo en el municipio)

8.2.1 SISTEMA DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Genéricamente se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, urbanizable o rústico) y según los tipos establecidos en la legislación de carreteras.

Específicamente se refiere al trazado de las vías de comunicación de ámbito municipal: sistema de comunicaciones intramunicipales y de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes según artículo 38.1.a. LUCyL/99.

1. Clasificación

Dentro del sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

Autopista

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.

No existe ninguna vía con este rango dentro del municipio.

Autovía (SR/PI/AV)

A-66 Autovía León-Benavente.

Vías que sin reunir todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitados los accesos (artículo 2.5 y 2.7 de la Ley de Carreteras Estatal).

Carretera Nacional (SR/PI/CN)

N-630 Carretera de Gijón a Sevilla (Ruta de la Plata).

Carretera de la Comunidad Autónoma. Red Complementaria (SR/PI/CA)

LE-412 Carretera de Villaquejida a Cebrones del Río.

LE-510 Carretera de Valencia de Don Juan a Villafer.

LE-511 Carretera de Valderas a Villaquejida.

Carretera Provincial. Red Secundaria (SR/PI/CP)

LE-27010 Carretera de Villafer a Fuentes de Ropel (provincia de Zamora).

Elementos funcionales o áreas de servicio

Zonas colindantes a las 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 carreteras que discurren por suelo urbano y urbanizable.

Caminos rurales y vecinales

Caminos públicos, generalmente sin pavimentar, de acceso a montes, ríos, caminos de concentración parcelaria, etc., los caminos entre pueblos y los itinerarios peatonales.

Vías urbanas y calles peatonales

Las calles de la red municipal que conforman la red propia del suelo urbano y sirven de acceso a los solares; y las que deban establecerse en suelo urbanizable mediante Planes Parciales o Especiales.

2. Zonificación funcional de carreteras (régimen del sistema general viario)

El suelo afectado por Carreteras o Caminos vecinales queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento (RD 1812/1994 de 2 de septiembre) y la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León de 2/1990 de 16 de marzo, por lo que, cualquier proyecto de urbanización que afecte a los mismos deberá ser aprobado por el organismo titular de la carretera o camino vecinal.

Los terrenos incluidos dentro de la zona de influencia de las carreteras están clasificados dentro de las clases de suelo urbano, urbanizable o rústico según su emplazamiento. En suelo rústico las zonas de defensa tendrán la consideración de suelo rústico de protección de infraestructuras conforme al artículo 16.e LUCyL/99.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras, bien sean de las infraestructuras de rango superior o de ámbito municipal, las siguientes zonas funcionales:

Zona de dominio público

Son los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

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 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

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

8.2.2 CONDICIONES DE USO

1. Condiciones de uso en la zona de influencia de carreteras.

Carreteras. Zona de dominio público.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y del organismo titular de la carretera, cuando la prestación de un servicio de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras que desarrolla dicha ley.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus efectos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada.

Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo en la zona de dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general.

En el caso previsto en el apartado anterior, las obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

Carreteras. Zona de servidumbre.

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 concurrentes.

La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:

- Encauzamiento y canalización de aguas que discurren por la carretera.
- Depósito temporal de objetos que se encuentre sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por la carretera por cualquier causa.
- Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

- Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

- Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.

El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados, corresponderá a la Dirección General de Carreteras.

Carreteras. Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento del valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años.

2. Control de acceso a zonas de especial interés medioambiental.

Los organismos de la Administración de acuerdo con la Corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a zonas del territorio especialmente frágiles o elementos de interés cultural.

3. Condiciones de uso en vías urbanas y calles peatonales.

Se ajustarán a las ordenanzas y acuerdos municipales sobre tráfico, instalación de mobiliario urbano, concesión temporal de uso para mercadillos, ferias, quioscos y puestos ambulantes, terrazas de hostelería, etc., que siempre requerirán autorización municipal por periodos de tiempo concretos, con las condiciones específicas de implantación, materiales y seguridad que en cada caso sea oportuno garantizar.

4. Condiciones de uso en zonas de reserva para vías de comunicación.

En estas zonas se prohibirá la edificación, salvo instalaciones provisionales para un periodo de tiempo concreto y sin derecho a indemnización en caso de acometer las obras de construcción de los viales y sus zonas de protección.

8.2.3 CRITERIOS DE DISEÑO Y EJECUCIÓN.

1. Criterios de diseño y ejecución de las vías públicas.

Conforme a los artículos 36.2, 41.c, 42.1.c y 44.11 LUCyL/99, se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

Las infraestructuras viarias de rango superior se ajustarán a la reglamentación sectorial de aplicación, teniendo en cuenta la integración con las redes locales y las condiciones medioambientales del territorio del término municipal.

Con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes criterios para el trazado y urbanización de los viales, más lo que se señale específicamente para cada zona:

Red viaria. Calzadas.

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.

En las vías locales de nueva apertura se exigirá una anchura mínima de 8 metros de explanada y 6 metros de calzada. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 1 metro.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

Conforme al artículo 36.2. LUCyL/99, en el trazado del viario y espacios libres se respetarán los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, adaptando el trazado a las formas del relieve, cornisas y terrazas naturales, bordes de cauces, manchas de arbolado, elementos de interés cultural, etc. quedando condicionados los desmontes y terraplenes al cumplimiento de las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

En los Sectores sin ordenación detallada que se sitúen en zonas de borde del suelo urbano, de cauces o de terrazas fluviales, en el entorno de elementos de interés cultural, etc. se organizarán de modo que la frontera con dichos espacios se resuelva con vías de comunicación o espacios libres de uso público propios del Sector.

En las áreas de borde de zonas industriales o dotaciones, en suelo urbano no consolidado o urbanizable colindantes con carreteras, se dejará junto a la misma una vía de servicio con las conexiones que autorice el organismo titular de la carretera.

En zonas de nueva ordenación se procurará que el tamaño de las manzanas se asimile a las proporciones de las del entorno y al tipo arquitectónico exigido, evitando las de gran tamaño que comprometan el desarrollo futuro de las zonas periféricas o impidan la relación próxima con el medio rústico.

Se tendrán en cuenta las condiciones de accesibilidad a minusválidos en los pasos de peatones, accesos a espacios públicos, etc., conforme a la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León y su correspondiente Reglamento (Decreto 217/2001).

El pavimento de las aceras y soportales en los edificios de nueva construcción o reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que se señale por el Ayuntamiento, en caso de que esté prevista su sustitución.

En zonas de casco antiguo, o en espacios señalados en los planos o el Catálogo de elementos de interés cultural, las pavimentaciones se integrarán en la estética de dichos ámbitos y se ajustarán a las condiciones específicas de urbanización, si se establecen en las Normas Urbanísticas Municipales.

La altura máxima de los bordillos será de 14 centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones hasta un máximo de 2 centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superior a lo señalado en los párrafos anteriores.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, ya superficialmente (por cacería de riego central o lateral), o por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría (circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.).

Como complemento a dichos materiales y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres, a modo de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 milímetros, adoquines de granito o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

En las calles de coexistencia se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y el área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada, así como una correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 metro, diferenciándose de la calzada por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1 metro en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él, dependiendo del tipo de calle con relación a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrán en cuenta el tratamiento y las características de las aceras, los pasos de peatones y la vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales según su función y categoría eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolos con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encajen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Accesos y Vados.

Los accesos desde carreteras a nuevos viales o a parcelas en suelo rústico requieren estudio individualizado y autorización del organismo titular de la carretera.

Los accesos de entrada de vehículos a cada parcela requerirán la ejecución de un vado. Se ejecutará con solera de hormigón de 200 Kg/cm² con un sobre espesor de acera de 20 centímetros.

2. Aparcamientos públicos.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas Municipales sobre condiciones relativas a instalaciones de aparcamiento de vehículos y accesibilidad y supresión de barreras.

3. Elementos auxiliares y mobiliario urbano.

Señales Verticales.

Toda señal, poste, anuncio o elemento vertical alguno que deba colocarse en la vía pública, se situará en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea mayor o igual a 90 centímetros. De no alcanzar esta dimensión, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 210 centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización, con el fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales que puedan importunar a los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1 metro, para permitir el paso de una silla de ruedas.

Mobiliario Urbano.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras, deberán señalizarse para indi-

cación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

8.2.4 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.

1. Límite para la edificación y cierre de parcelas en suelo rústico.

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, así como los cierres de parcela opacos (en todo o en parte), 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 límite para la 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.

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, pudiendo admitirse, previa autorización, los cierres diáfanos a partir de dicha zona.

Carreteras Estatales.

En autopistas, autovías y vías rápidas la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior de la calzada de la calzada más próxima.

En el resto de carreteras del estado la línea límite para la edificación se establece a 25 metros desde el borde exterior de la calzada más próxima.

En la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente la línea límite de edificación.

Carreteras de la red complementaria autonómica, comarcales y locales.

La línea límite para la edificación se establece a 18 metros desde el borde exterior de la calzada más próxima.

Los cierres de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:

- Cierre diáfano (solo postes y alambreada metálica) a partir de 3 metros de la arista exterior de la explanación.

- Cierre parcialmente macizo (hasta 60 centímetros) a partir de 8 metros de la arista exterior de la explanación.

- Cierre macizo de fábrica a partir de 18 metros del borde exterior de la calzada.

Variantes o carreteras de circunvalación.

La línea de edificación se situará a 100 metros en carreteras estatales y 50 metros 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.

Caminos rurales.

Con carácter general, se prohíben cerramientos opacos de más de 1,5 metros de altura o las construcciones a menos de 3 metros del borde consolidado ó 4 metros del eje si el límite no estuviera consolidado (artículo 24.3 LUCyL/99), y los cierres opacos de menos de 1,5 metros de altura o de otro tipo, a menos de 1 metros del borde consolidado o 3 metros del eje, prevaleciendo siempre la distancia más favorable a la anchura de la vía.

Publicidad en carreteras.

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.

Además se tendrá en cuenta lo señalado en relación con rótulos y banderines en las condiciones generales de edificación y estéticas

y en las específicas de protección de bienes y elementos de interés cultural.

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.

Esquema de los parámetros de protección de carreteras

Tipo de vía	Dominio público	Zona servidumbre	Línea límite edificación	Zona afección
Autopistas, Autovías y Vías rápidas	8 metros	25 metros	50 metros	100 metros
Carreteras Red Estatal	3 metros	8 metros	25 metros	50 metros
Carreteras Autonómicas				
Red Básica	3 metros	8 metros	25 metros	50 metros
Resto de Carreteras	3 metros	8 metros	18 metros	50 metros
Variantes Red Estatal			100 metros	
Variantes Red regional			50 metros	

8.2.5 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS.

Los cuadros que aparecen a continuación establecen a modo de esquema la disposición relativa de todos los servicios urbanos, a excepción del alcantarillado, que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de 520 centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán en las dos aceras, procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican aquí para cada servicio (debiéndose confirmar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

Red de Distribución de Energía Eléctrica.

A) Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de 80 centímetros.

B) Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de 90 centímetros.

C) Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D) La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios se ajustará a los valores que se indican en el cuadro nº 1.

Red de Distribución de Gas.

A) Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B) La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desague a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta centímetros, medida desde su generatriz superior.

C) La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el cuadro nº 2.

Red de Distribución de Agua.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la del alcantarillado, y a una distancia mínima de ella, tanto en horizontal como en vertical de 50 centímetros, si no existe riesgo de contaminación.

Red de Alumbrado Público.

La profundidad mínima de zanja será de 50 centímetros.

CUADRO Nº 1

SEGUNDA CANALIZACIÓN DE SERVICIOS	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES
	DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	ELÉCTRICOS Y SEGUNDA CANALIZACIÓN
GAS AGUA TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO N° 2

TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta Presión B	>12 bar		
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar		
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Baja Presión	p < 0,05 bar		

8.2.6 VEGETACIÓN Y ARBOLADO.

La corporación podrá ejecutar proyectos de plantación de arbolado en las vías públicas de su competencia e imponer condiciones a los particulares respecto a disposiciones arbóreas o elementos de éstas que invadan la vía pública y puedan alterar la visibilidad o seguridad de éstas.

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes, contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de 60x60 centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre 60 centímetros y 80 centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una hilera de árboles será de 2 metros si la hilera de árboles es menor de 6 metros de largo, y de 5 metros si el marco de plantación supera los 6 metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, ya sea a través de repartos en la longitud de la red o mediante recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto de jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, procurando utilizar especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a 10 lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de 0,25. La iluminación de fondo será igual o superior a 2 lux.

3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de 100 milímetros en la proporción de uno por cada 4 has. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

4. En parques de superficie superior a 3 has deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, papeleras, bancos, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado y, en todo caso, superior o igual a 60x60 centímetros.

7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del 2%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar

por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana, sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 metros, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal hasta los 2,50 metros.

8.2.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones generales de protección del paisaje y medio ambiente.

Las edificaciones de instalaciones y elementos funcionales deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, especialmente en cuanto a ordenación de volúmenes, materiales y colores, y a las condiciones específicas correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

En las obras de urbanización de zonas incluidas en conjuntos históricos o entornos de protección de Bienes y Elementos de Interés Cultural se tendrán en cuenta las condiciones señaladas en el apartado correspondiente a Espacios Libres Públicos en la presente normativa.

8.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Conforme a los artículos 41.c, 42.1.c y 44.1.b LUCYL/99, se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

1. Régimen legal.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de suministro de agua O. MOP del 28 de julio 1974. (BOE 2 y 3 de octubre 1974).

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. O. M. Industria. 9 diciembre 1975 (BOE 13 enero y 12 febrero 1976)

2. Captación, depósito y estaciones de tratamiento de agua potable.

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad del suministro mediante los tratamientos precisos y los análisis químicos y bacteriológicos legales.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 36 horas.

En urbanizaciones particulares será preciso justificar con documento legal la disponibilidad de cauce suficiente de la red municipal o manantial propio así como las condiciones de potabilidad.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982 de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación de un único pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer de al menos dos bombas.

En caso de necesitar depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial, de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada (por ejemplo, riego).

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las emplazadas en complejos deportivos de carácter municipal.

3. 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 milímetros.

En zonas residenciales 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. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

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

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución, será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo, para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción, se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1 metro, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 centímetros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 milímetros.

4. Red de riego y protección contra incendios.

La red de riego y de protección contra incendios podrá ser unitaria con la de consumo o independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 milímetros.

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

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de 80 milímetros y 100 milímetros respectivamente

y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetros cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de 65 centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de 10 centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta 10 centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de 20 centímetros de altura.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconsejan 40 metros como media.

5. Hidrantes.

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada 200 metros medidos por espacios públicos y cada 5.000 metros cuadrados de superficie edificable neta.

8.4 RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

1. Régimen legal.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

- Normas Aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. R. Decreto- Ley 11/1995 de 28 de diciembre desarrollado por R.D. 509/1996 de 15 de marzo y modificado por R.D. 2116/1998 de 2 de octubre.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías para el saneamiento de poblaciones.

2. Conducciones de evacuación.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 centímetros de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 centímetros en acera junto a la fachada del solar.

3. Sumideros de aguas pluviales.

Las bajantes de aguas pluviales conectadas a vía pública deberán estar conectadas a los colectores, quedando prohibido su vertido directo sobre la acera o calzada.

4. Colectores de evacuación.

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.

Deberán hacerse redes separativas para aguas pluviales, sin ser conducidas a las estaciones depuradoras.

Se establecen las siguientes condiciones:

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

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

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

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

5. Tuberías de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas.

6. Sección mínima de alcantarilla: 20 centímetros de diámetro.

5. Estaciones depuradoras de aguas residuales.

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 dis-

posiciones 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.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc., susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con los sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de actividades clasificadas 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 de la legislación de Actividades Clasificadas y la Orden del 12 de noviembre de 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

Donde la topografía impida la conexión con las depuradoras existentes, deberá establecerse estación depuradora o de bombeo de carácter privado, quedando especificado el régimen de mantenimiento de la misma.

Excepcionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en casos singulares de viviendas unifamiliares aisladas. No se admitirá en el caso de dotaciones, industrias o promociones de varias viviendas, en cuyo caso se exige la conexión a la red o la depuración propia.

Para actividades autorizables en suelo rústico, en caso de imposibilidad de conexión a la red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente mediante 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.

6. Criterios para el diseño de la red.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de 3 metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de 2 metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0,6 metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a vados edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,6 m³ para las alcantarillas de 30 centímetros y de 1 m³ para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un 15%.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de 50 m y en los visitables a menos de 300 m y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

7. Materiales de las tuberías.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa

- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de cloruro de polivinilo
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

8. Zanjas.

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de 1,50 metro cuando se recojan aguas negras y de 1 metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomienda los 4 metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de 50 centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los 9 metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de 1 metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras de zanja según diámetro serán:

Ø (centímetros)	A (centímetros)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de 5 a 25 milímetros y de 20 centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de 15 centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de 20 milímetros hasta 40 centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del 95% del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del 98% del Proctor Normal.

9. Juntas.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

10. Presión interior.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetros cuadrado (1 kp/centímetros²).

11. Acometidas domiciliarias.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instala-

ción de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a 30 centímetros.

12. Condiciones de los vertidos a cauce natural.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

13. Tratamiento de vertidos.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización, inmediata o diferida, o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la ordenanza municipal definida en el capítulo correspondiente de la presente normativa.

8.5 RED ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

1. Régimen legal.

- Reglamento de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre, M. Industria).

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D. 842/2002, de 2 de agosto) e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) T01 a BT51.

2. Conducciones y distribución de energía eléctrica.

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.

Para cualquier tipo de suelo, 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.

Se evitará el paso de líneas aéreas de alta tensión por suelo urbano. En suelo urbanizable, las líneas aéreas de alta tensión deberán desviarse a suelo rústico o soterrarse al ejecutarse la urbanización. En espacios y entornos de interés cultural podrá exigirse el soterramiento de los tendidos eléctricos.

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 125 y 6 atm como reserva para enterrar las líneas.

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

3. Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en

que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán centros de transformación aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

4. Redes.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones Técnicas Complementarias y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL

Número de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de Simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

5. Alumbrado público.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas, especialmente en casco antiguo y obligatoriamente en espacios y edificios protegidos de interés cultural. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Vías principales y secundarias	Entre 15 y 30 lux, según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parques y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux.	0,25

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros 25 metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a 3,5 metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU, Normas MV 1965, y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6. Normas de ahorro energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

7. Centros de mando.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los 35 mm² y que la caída de tensión sea inferior al 3%.

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

8. Características de la red de alumbrado público.

Como norma general se instalarán dos tubos de protección en aceras y tres en cruces de calzadas, pudiendo servir uno de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de 80 centímetros considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz: superior del tubo más alto (instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RIGIDO, con diámetro de 63 milímetros, 90 milímetros ó 110 milímetros, según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 milímetros, 80 milímetros ó 100 milímetros, según convenga.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

9. Conductores y protección.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado- cobrizado de 2 metros de longitud y 14 milímetros de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

10. Arquetas.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 centímetros de cerco interior x 50 centímetros de profundidad media.

- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 centímetros de cerco interior x 50 centímetros de profundidad media.

Las arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 milímetros y tapa de fundición de 60x60 centímetros.

Las arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 milímetros y tapa de fundición de 60x60 centímetros admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

11. Cimentación y anclaje de los soportes.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 metros y 3,99 metros se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg de cemento por m cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 centímetros con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9 metros y 10 metros de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 centímetros.

12. Luminarias.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

13. Cajas de derivación.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

14. Criterios de diseño generales.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semaforica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

8.6 SERVICIO URBANO DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

1. Régimen legal.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de P. Gobierno de Residuos (BOE, 22 abril 1998).

- Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Autónoma.

Debe establecerse un vertedero controlado, a ser posible de ámbito supramunicipal. Provisionalmente, debe mejorarse el actual,

previo informe favorable del organismo medioambiental competente. 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 2000 metros, 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 eviten deslizamientos, propagación de fuegos o influencia negativa en acuíferos.

8.7 SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.

1. Régimen legal.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

- Ley 11/1998 de 24 de abril General de Telecomunicaciones. (BOE nº 99 25.4.98).

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

- Real Decreto- Ley 1/1998 de 27 de febrero. (BOE, 28 febrero 1998). Resolución 26 de marzo 1998 (BOE, Nº 80 1998).

- Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. (BOE nº 58 9.3.99)

8.8 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.

Constituyen el conjunto de centros e instalaciones dotacionales donde se desarrollan actividades de carácter colectivo al servicio de la población del municipio. Pueden ser de ámbito municipal o supramunicipal. Se señalan genéricamente en el artículo 38.1.d. LUCyL/99 con el fin de mejorar la calidad urbana y la cohesión social.

La iniciativa privada puede satisfacer determinadas necesidades sociales como actividad exclusiva, complementaria o alternativa, en función de las circunstancias sociales de cada momento. Los equipamientos locales de iniciativa privada quedan sometidos a las condiciones que se establecen en la legislación sectorial y las que se señalan en el Planeamiento, así como a la compatibilidad con los usos asignados a la zona donde se pretenda su implantación (en general no se señala expresamente su condición en los planos de ordenación), pudiendo ser suprimidos también por iniciativa privada, no pudiéndose ser reconvertidos al uso de vivienda si se autorizó su implantación como equipamiento en suelo rústico de protección donde no estuviera permitido el uso residencial.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación:

- EQ Equipamiento Genérico.
- Equipamiento polivalente o de reserva.
- EQ-AD Equipamiento Administrativo.
- Servicios de la Administración Pública.
- EQ-RE Equipamiento Religioso.
- Iglesias y Ermitas.
- Centros Parroquiales.
- EQ-CU Equipamiento Cultural.
- Centros Culturales.
- Centros de reunión.
- Bibliotecas.
- Salas de exposiciones.
- EQ-ED Equipamiento Educativo.
- Centros de enseñanza general.
- Guarderías.
- EQ-SA Equipamiento Sanitario Asistencial.
- Consultorios médicos.
- Unidades de Salud básicas.
- Centros hospitalarios.

- Residencias de ancianos.
- EQ-DE Equipamiento Deportivo.
- Polideportivos.
- Pistas polideportivas.
- Frontones.
- Gimnasios y escuelas deportivas.
- Actividades recreativas con edificación.
- SP Servicio público genérico.
- Básculas
- Otras instalaciones.
- SP-AB Servicio de Abastecimiento.
- Depósitos.
- Equipos de bombeo.
- SP-SD Servicio de Saneamiento y Depuración.
- Depuradoras.
- Fosas sépticas.
- Estaciones de depuración.
- SP-EN Servicio de Energía eléctrica.
- Centrales eléctricas.
- Centros de transformación.
- SP-TR Servicio de Telecomunicaciones.
- Subestación telefónica.
- SP-TR Servicio de Transporte.
- Estaciones de Servicio.
- Paradas de Autobús.
- SP-CE Servicio de Cementerios.
- Cementerios.

Las nuevas necrópolis se situarán en terreno permeable y distantes más de 500 metros de los núcleos habitados, prohibiéndose cualquier construcción para alojamiento humano en un ámbito inferior a dicho radio, salvo autorización del organismo competente.

Cumplirán el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2263/1974 de 20 de julio y legislación concordante).

1. Delimitación.

Se señala en los planos de ordenación y usos del suelo (planos 2A, 2B-1, 2B-2, 3A y 3B)

En suelo urbano consolidado. Las áreas reservadas para Equipamientos Sociales 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.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En sectores sin ordenación detallada, el Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado y el Plan Parcial en suelo urbanizable cumplirán lo establecido en los artículos 38 y 44 LUCyL/99 y en el artículo 128.2 del RUCyL.

Reservas de suelo para los equipamientos del sector, previendo al menos:

1.- En suelo urbano no consolidado, 10 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector.

2.- En suelo urbanizable delimitado, 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

En suelo rústico. Se incluyen determinados elementos por su carácter tradicional o interés de conservación: Iglesia, ermitas y elementos de interés cultural.

La Corporación podrá destinar nuevos espacios para Equipamientos Sociales de utilidad pública o interés social declarada por la Comisión Territorial de Urbanismo en suelo urbano o en suelo rústico, si han de emplazarse en dicho suelo a juicio del mismo organismo, y dedicar los espacios para equipamientos a usos específicos o modificar los existentes mediante un Estudio de Detalle, permaneciendo en todo caso, el carácter social de equipamiento.

Las Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de equipamientos (EQ) y servicios públicos (SP):

Villaquejada:

EQ-AD-1: Ayuntamiento
 EQ-AD-2: Oficina de Telefónica
 EQ-RE: Iglesia
 EQ-CU-1: Plaza de Toros
 EQ-CU-2: Calle Mayor
 EQ-CU-3: Casa del Cura
 EQ-CU-4: Calle Martino
 EQ-CU-5: Casa de Cultura
 EQ-ED: Colegio Ruta de la Plata
 EQ-SA: Centro de la Tercera Edad y Casa de la Cultura
 EQ-DE: Polideportivo
 SP: Báscula
 SP-SD: Depuradora
 SP-AB: Depósito
 SP-EN: Central Eléctrica
 SP-TE: Telecomunicaciones
 SP-TR: Transporte. Estación de Servicio
 SP-CE: Cementerio

Villafer:

EQ: Equipamiento genérico (reserva de equipamiento)
 EQ-AD: Junta Vecinal
 EQ-RE: Iglesia
 EQ-CU-1: Teleclub
 EQ-CU-2: Antigua Panera (reserva de equipamiento)
 EQ-CU-2: Equipamiento Genérico (reserva de equipamiento)
 EQ-ED: Colegio
 EQ-DE: Pista deportiva
 SP: Báscula
 SP-AB: Depósito
 SP-SD: Depuradora
 SP-CE: Cementerio

2. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje, especialmente en suelo rústico.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso Dotacional. Uso correspondiente al equipamiento especificado. Equipamientos Urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente.

Usos compatibles:

- Uso terciario: Hostelero (cafetería y restaurante para uso interno de la instalación).
 - Uso residencial: vivienda para el personal de vigilancia y mantenimiento.
 - Uso de aparcamiento en planta baja, bajo rasante o en espacio libre de parcela.

- Uso de Espacios Libres.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos:

- Los demás.

3. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

Tipo de edificación. Edificación adaptada a las condiciones específicas de la zona en que se encuentre la parcela.

Parcela mínima. La señalada según la zona en que se encuentre la parcela, aunque podrá ser menor siempre que cumpla satisfactoriamente las exigencias de programa del equipamiento.

Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos de ordenación, pudiendo

adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle. Los retranqueos se ajustarán a lo señalado en las condiciones específicas para la edificación de la zona en que se encuentren.

Tipo, ocupación, edificabilidad y número de plantas máximo. Se ajustará a las condiciones específicas de la zona en la que se encuentre la parcela, aunque los servicios públicos promovidos por la Administración podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten a las condiciones generales de las Normas Urbanísticas Municipales. Deben resolver dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, incluidos aparcamientos y espacios libres.

Las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima señaladas no serán de aplicación en Suelo Urbano Consolidado cuando se trate de rehabilitación de edificios o actuaciones en solares de dimensiones muy ajustadas al programa requerido.

Aparcamiento. Una plaza de garaje cada 200 m² de edificación, en el edificio o en el solar pudiendo contabilizarse el 50% en vía pública dentro de un ámbito de 100 metros, salvo en las edificaciones según alineación de vial en zona de Edificación Consolidada donde las condiciones y el tamaño de la parcela lo impidan.

4. Condiciones estéticas.

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores, 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, (en general los elementos singulares como torres, espadañas, relojes y carillones, símbolos tradicionales, etc., que podrán superar la altura máxima) previa autorización.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

8.9 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Aquellos espacios reservados para las actividades humanas de disfrute del medio natural o espacios ajardinados, así como las plazas y recintos al aire libre para estancia, ocio, manifestaciones culturales, etc. en el medio urbano.

Se deben materializar en espacios públicos no edificados, bien sea como parques, jardines, áreas de juegos infantiles, pistas deportivas al aire libre, etc. exigidos por los artículos 38, 42 y 44 de la LUCyL/99 para garantizar la calidad urbana.

1. Delimitación.

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

En suelo urbano consolidado. Plazas, jardines y zonas de recreo. Se señalan en los planos de ordenación del núcleo urbano. En algunos casos no están estrictamente en suelo urbano pero se sitúan en zonas cercanas y tradicionalmente dedicadas a este uso.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En sectores sin ordenación detallada se cumplirá lo establecido en los artículos 38 y 44 LUCyL/99, mediante Estudios de Detalle en suelo urbano no consolidado y Planes Parciales en suelo urbanizable:

- Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada: 10m²/100m² uso predominante.

- Suelo Urbano no consolidado sin ordenación detallada: 10m²/100m² uso predominante, salvo que reglamentariamente se establezca otra proporción.

- Suelo Urbanizable delimitado con ordenación detallada: 20m²/100m² uso predominante.

- Suelo Urbanizable no delimitado sin ordenación detallada: 20m²/100m² uso predominante, salvo que reglamentariamente se establezca otra proporción.

En suelo rústico. Se incluyen determinadas zonas por su carácter tradicional o interés de conservación como de protección ambiental:

- Entornos de elementos de interés cultural.

- Espacios libres en márgenes de ríos y arroyos colindantes con núcleos rurales.

- Espacios acondicionados por las administraciones para recreo.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales distinguen las siguientes zonas dentro del Sistema de Espacios Libres (EL) en los núcleos de Villaquejida y Villafer respectivamente, y se encuentran reflejadas en los planos de clasificación de ambos núcleos:

Villaquejida:

- EL1: Plaza de Arsenio Fernández Huelga.
- EL2: Parque de la Iglesia.
- EL3: Plaza de España.
- EL4: Plaza de la Ermita.
- EL5: Jardín de la Plaza de la Constitución.
- EL6: Jardín de la Casa de la Cultura.
- EL7: Parque en el Camino de Pedernales.
- EL8: Jardín de la Calle Real.
- EL9: Jardín de la Calle Real.
- EL10: Parque de la Calle de los Charcos.
- EL11: Jardín de la parte trasera de las viviendas sociales.
- EL12: Parque Infantil del Polideportivo.
- EL13: Jardín del Polideportivo.
- EL14: Jardín del Polideportivo.
- EL15: Jardín de la Calle de los Charcos.
- EL16: Jardín de la Calle de los Charcos.
- EL17: Jardín de la Calle de los Charcos.

Villafer:

- EL1: Parque de la Iglesia.
- EL2: Parque de las Escuelas.
- EL3: Plaza de los Cestos (depósito).
- EL4: Plaza de los Cestos.
- EL5: Jardín de la Calle Ancha.
- EL6: Jardín de la Calle de las Eras.
- EL7: Jardín del Río Esla (depuradora).
- EL8: Entorno de la antigua panera.
- EL9: Jardín de la Calle Poniente.
- EL10: Jardín de la Calle Mesón.
- EL11: Jardín de la Calle Alonso Castrillo.
- EL12: Jardín de la Calle Laguna.
- EL13: Jardín de la Calle Carretera.

2. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje, especialmente en las zonas de recreo en suelo rústico.

Estas intervenciones son de titularidad y uso público, por lo que no se permiten intervenciones similares en fincas de propiedad privada para usos similares.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso de Espacios Libres, jardín urbano y juegos infantiles.

Usos compatibles:

- Uso Dotacional. Equipamientos con máximo de un 30% de la superficie de zona verde.
- Uso de aparcamiento al aire libre con un máximo de un 10% de la superficie total.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos:

- Los demás.

3. Criterios de diseño y ejecución de la urbanización.

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

La solución incorporada tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

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

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

Los árboles existentes en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas justificadas, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

4. Condiciones de edificación en los espacios libres públicos.

Además de las condiciones generales de edificación se tendrán en cuenta las siguientes:

Tipo de edificación. Edificación aislada con la tipología adecuada al uso previsto, específico de los espacios libres: quioscos, templetos de música, aseos públicos, puestos de información turística, etc.

Número máximo de plantas. Planta baja.

Alturas máximas. La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 metros y la altura máxima a cumbre será de 6 metros salvo elementos ornamentales.

Edificabilidad máxima. 0,05 m²/m² y en pabellones de 50 m² máximo.

5. 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 variarse si con ello mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio público, previa autorización.

8.10 VÍAS PECUARIAS.

1. Definición.

Aquellas vías rurales utilizadas desde hace siglos por los ganaderos y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino entre comarcas o regiones de la península.

Su régimen jurídico será el establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (LVP/95) y su normativa autonómica de desarrollo.

En virtud del artículo 52 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León algunas vías pecuarias podrán ser declaradas Vías pecuarias de interés especial.

2. Delimitación.

Las incluidas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y aquellas otras vías pecuarias que están clasificadas por la Junta de Castilla y León y que se reflejan en los planos de ordenación del término municipal (SR/PI/VP).

- Cordel de León.
- Cordel de Cebrones del Río.
- Colada del Monte.
- Colada de Villaornate.
- Cañada del Prado.
- Cañada de Belvís.

3. Zonificación funcional.

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias y las disposiciones del organismo administrativo competente.

Salvo que se señale otra dimensión, las anchuras serán las siguientes:

- Cañadas: aquellas vías pecuarias cuya anchura no exceda los 75,00 metros.
- Cordeles. aquellas vías pecuarias cuya anchura no supere los 37,50 metros.
- Veredas: aquellas vías pecuarias cuya anchura no supere los 20,00 metros.
- Las coladas, abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la anchura que determine el acto de clasificación.

4. Condiciones de uso.

Se tendrá en cuenta la normativa de Vías Pecuarias y las disposiciones del organismo administrativo competente.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

Usos permitidos:

- Trashumancia estacional, trasterminancia y demás movimientos de ganado de toda clase. Este uso será libre, gratuito y prioritario a cualquier otro.

- En su normal tránsito por las vías pecuarias los ganados podrán aprovechar libremente los frutos y productos espontáneos de aquellas. Asimismo, podrán abrevar, pernoctar y utilizar los reposaderos y descansaderos que existan o puedan crearse.

- Usos tradicionales de carácter agrícola que no tengan la naturaleza jurídica de la ocupación.

- Plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

- Circulación de vehículos y maquinaria agrícola.

- Circulación de vehículos motorizados no agrícolas.

- El paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada, otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables.

Usos sujetos a autorización:

- Aquellos supuestos previstos en la normativa de vías pecuarias: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (LVP/95).

Las vías pecuarias deben quedar expeditas en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.

Usos prohibidos:

Todos los previstos en el artículo 21 de la LVP/95.

5. Condiciones de edificación.

- Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, de zona, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- No se permitirá que las construcciones o instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a 1,5 metros, se sitúen a menos de 3 metros del límite exterior de las cañadas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

- En las zonas destinadas a Extensiones y Descansaderos pueden construirse pequeños refugios para pastores o recreo, de titularidad pública, con una superficie máxima de 25 m² construidos.

Las instalaciones necesarias para la realización de usos complementarios en las vías pecuarias deberán ser siempre desmontables (artículo 17.2 LVP/95).

6. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren salvo que la tradición en la comarca refleje otros tipos para estas construcciones, lo que deberá tenerse en cuenta y justificarse.

8.11 CANAL DE RIEGO.

1. Régimen legal.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril)

2. Delimitación.

Esta infraestructura es el eje de la red de acequias y desagües para riego que transcurre de norte a sur, en la zona oeste del Municipio, afectando únicamente al área de Villaquejada puesto que Villafer está excluido de esta red por parte de la Confederación Hidrográfica del

Duero. Se refleja en el plano 1A, Clasificación del suelo. Término Municipal de Villaquejada.

3. Zonificación funcional.

Se tendrán en cuenta las disposiciones del organismo administrativo competente, que aparecen reflejadas en el Cuadro 1.

4. Condiciones de usos.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Los usos correspondientes se regulan en las condiciones de Protección Natural de Cauces y en la Protección de Infraestructuras en Suelo Rústico de estas Normas Urbanísticas.

5. Condiciones de edificación.

Se tendrán en cuenta las disposiciones del organismo administrativo competente, que aparecen reflejadas en el cuadro siguiente.

6. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren salvo que la tradición en la comarca refleje otros tipos para estas construcciones, lo que deberá tenerse en cuenta y justificarse.

8.12 ACEQUIAS DE RIEGO.

1. Régimen legal.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente:

- El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

2. Delimitación.

Red de acequias que parten de los canales de riego y recorren la zona de vega para el riego de los cultivos.

3. Zonificación funcional.

Se tendrán en cuenta las disposiciones del organismo administrativo competente, que aparecen reflejadas en el cuadro siguiente.

4. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje, con la consiguiente protección de la vegetación circundante a estos canales que a lo largo del tiempo ha configurado un paisaje característico.

Los usos correspondientes se regulan en las condiciones de Protección Natural de Cauces y en la Protección de Infraestructuras en el Suelo Rústico de estas Normas Urbanísticas.

5. Condiciones de edificación.

Se tendrán en cuenta las disposiciones del organismo administrativo competente, que aparecen reflejadas en el cuadro siguiente.

6. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren, salvo que la tradición en la comarca refleje otros tipos para estas construcciones, lo que deberá tenerse en cuenta y justificarse.

Condiciones de aplicación en las autorizaciones de obras e instalaciones que afectan a las diferentes obras de infraestructuras de regadíos delegadas en el Dpto. de Explotación. (Resolución de la Dirección de 23 de noviembre de 1982)

TIPO DE OBRA	OBRA O INSTALACIÓN QUE SE AUTORIZA	DISTANCIA MÍNIMA
CANAL GENERAL	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas o desmontables. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones.	Línea de explotación y siempre a un mínimo de 4 m desde: a) La arista exterior del cajero en terreno llano. b) La línea superior de desmonte o c) La línea de pie de terraplén
ACEQUIA PRINCIPAL	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas o desmontables. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones.	3 m desde: a) La arista exterior del cajero

TIPO DE OBRA	OBRA O INSTALACIÓN QUE SE AUTORIZA	DISTANCIA MÍNIMA
CON CAUDAL IGUAL O SUPERIOR A 400 l/seg	- Cruces de tuberías.* - Pasos sobre la acequia* - Tomas.* - Cercas desmontables.*	en terreno llano. b) La línea superior de desmonte o c) La línea de pie de terraplén
ACEQUIA PRINCIPAL CON CAUDAL INFERIOR A 400 l/seg	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas o desmontables. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones. - Cruces de tuberías.* - Pasos sobre la acequia* - Tomas.* - Cercas desmontables.*	2,5 m desde: a) La arista exterior del cajero en terreno llano. b) La línea superior de desmonte o c) La línea de pie de terraplén
DESAGÜE PRINCIPAL QUE AFECTA A UNA ZONA DEMÁS DE 500 ha	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas o desmontables. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones. - Cruces de tuberías.* - Pasos sobre el desagüe.* - Cercas desmontables.*	4 m desde: - el borde
DESAGÜE QUE AFECTA A UNA ZONA DE MENOS DE 500 ha	Las condiciones son las mismas que para el desagüe principal cambiando únicamente la distancia mínima	3,50 m desde: - el borde
TUBERÍA ENTERRADA TANTO EN ACEQUIA COMO EN DESAGÜE		2 m desde: - la vertical del eje del conducto a ambos lados
CAMINO GENERAL DE ZONA REGABLE	- Edificaciones. - Obras de fábrica, etc. - Vallas - Plantaciones, etc.	20,50 m desde: - el eje del camino 13 m desde: - el eje del camino
CAMINO DE SERVICIO DE ZONA REGABLE	- Edificaciones. - Obras de fábrica, etc. - Vallas - Plantaciones, etc.	10 m desde: - el eje del camino 6,50 m desde: - el eje del camino

* Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.

No se autorizarán en ningún caso vertidos de aguas residuales a los canales, acequias y desagües.

9. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

1. Objeto.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal, las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas Normas y el Catálogo de Protección complementario.

2. Clases.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en el presente capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes aspectos:

1. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
2. Protección del espacio urbano.
3. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, junto con otras Administraciones Públicas, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte a sus competencias deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por las Normas Urbanísticas Municipales y por la normativa sectorial correspondiente.

Asimismo, los particulares tienen la obligación de colaborar con el Ayuntamiento para conseguir estos fines de calidad y conservación del medio natural y urbano. Por ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

9.1 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

La protección del medioambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales de la Ordenación del Territorio, por lo que las Normas Urbanísticas Municipales contribuyen a regular los usos, actividades y edificaciones conforme a lo establecido en el artículo 36.2 LUCyL/99.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (escombros y basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Campos electromagnéticos.
- Actividades con utilización de armas de fuego. (Militares, campos de tiro deportivo, etc.)

9.1.1 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias.

A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas, los residuos sólidos se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros: Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

- Residuos orgánicos: Aquéllos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferen-

ciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Previo a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

La autorización de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, el Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre) y el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación. Asimismo, una vez colmada la capacidad receptora del vertedero, deberá aprobarse un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados.

Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Las instalaciones de almacenamiento de chatarras, cementerios de coches, depósitos al aire libre de materiales de construcción, etc., deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, de la Junta de Castilla y León (BOCYL 4.8.93). Se prohíbe su instalación en suelo rústico protegido, en zonas visibles desde las carreteras de la Red de Interés 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 desbordamientos de cauces y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

9.1.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril) y el resto de normas que sean de aplicación.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

A. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

B. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

- Ausencia de materiales inflamables.
- pH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40 grados centígrados (40 °C)
- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora o de las conducciones.
- Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- Materiales en suspensión: menos de 1000 mg/l.
- Demanda Bioquímica de Oxígeno menos de 600 mg/l.

- Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

- Vertidos prohibidos:

a) Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

b) Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

c) Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

d) Será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

Parámetro- Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		1
Cloruros (mg/l)		2000
Sulfuros (mg/l)		2
Sulfitos (mg/l)		2
Sulfatos (mg/l)		2000
Fluoruros (mg/l)		12
Fósforo Total (mg/l)		20
ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)		40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehídos (mg/l)		2
Detergentes (mg/l)	(N)	6
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

NOTAS:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l

(M) Expresado en C6O14H6.

(N) Expresado en lauril- sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9.1.3 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias.

A. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

- Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

- En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

B. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

- Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

- Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementadas.

- Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

- Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

C. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

- La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

- Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal/h, la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

- En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

D. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

- Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 m. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 m, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un m la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

- Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

- La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.mg. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

E. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

- Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

- En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

- En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

- En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².

- La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el tercer apartado del presente artículo.

F. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².

- Hornos incineradores.

- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.

- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.

- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

9.1.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82; el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Decreto 3/1995, de 12 de enero, de Castilla y León, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 74-022-81.

Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en cada caso. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos

aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

9.1.5 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

9.1.6 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

A. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

B. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

C. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 has, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

D. Los recogidos en los anexos I y II del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León

9.1.7 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Escolar
- c) Religioso, cultural o recreativo
- d) Asistencial o sanitario

En todo caso será de aplicación preferente la regulación prevista en la normativa sectorial correspondiente.

9.1.8 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

A. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

B. Para cualquiera de estas actividades será obligatorio solicitar licencia en el Ayuntamiento.

C. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, pre-

viamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

En todo caso, será de aplicación preferente la normativa sectorial sobre caza y práctica deportiva de tiro.

9.2 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

9.2.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las Normas Urbanísticas Municipales definen la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

1. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no-accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

2. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

- Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.

b) Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.

c) Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

La publicidad que no reune los diferentes requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas Municipales quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con pu-

blicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

3. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

4. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

5. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

6. Señalización de calles y edificios.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

8. Limpieza.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

9.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

1. Catálogo de protección.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 121 del RUCyL, y en el 44.1.c LUCyL/99, las Normas Urbanísticas Municipales incluyen el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico existentes en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La relación de estos elementos junto con la normativa específica que les es de aplicación, se incluye en el Catálogo de Protección

que forma parte de las Normas Urbanísticas Municipales como documento anexo.

Los edificios y construcciones incluidos en el Catálogo podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos, de manera autónoma de las Normas Urbanísticas.

10. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

1. Delimitación.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por las Normas Urbanísticas Municipales, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano 1A, Clasificación del Suelo. Término Municipal de Villaquejada, a escala 1/25.000.

Conforme al artículo 15 LUCyL/99 y al artículo 30 del RUCyL, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.

b) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento. A tal efecto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 del RUCyL, y deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

c) Los terrenos, que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el apartado anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.

d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad.

2. Definición y categorías.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge a continuación, conforme a lo previsto en el artículo 16 LUCyL/99 y en el artículo 20 del RUCyL.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano 1A, Clasificación del Suelo del término municipal de Villaquejada, a escala 1/25.000.

- Suelo Rústico Común (SR/C).

- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR/PA).

- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR/CU).

- Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR/PN/F).

- Suelo Rústico con Protección Natural de Cauce (SR/PN/C).

- Suelo Rústico con Protección Natural de Ribera (SR/PN/R).

- Suelo Rústico con Protección Especial Agrícola (SR/PE/A).

- Suelo Rústico con Protección Especial Paisajística (SR/PE/P).

- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR/PI).

10.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

1. Régimen de la propiedad del suelo.

El artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad en Suelo Rústico.

En los artículos 23 a 29 LUCyL/99, se establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de Castilla y León.

Derechos

A. Los propietarios del suelo clasificado como Rústico tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

B. Así mismo, sobre los terrenos situados en Suelo Rústico, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, se encuentren comprendidos en los enumerados en el capítulo correspondiente en las Normas Urbanísticas Municipales.

C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones de las Normas Urbanísticas Municipales, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

Restricciones

A. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

B. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen las Normas Urbanísticas Municipales, o las que se dedujeren por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 2.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

C. En Suelo Rústico sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de rango superior que pudiera aprobarse.

Deberes

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

B. Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

C. Respetar el régimen específico determinado para categoría de Suelo Rústico en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

D. En el Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. Régimen de situaciones preexistentes.

Fuera de ordenación

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 LUCyL/99, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico:

A. Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en las Normas Urbanísticas Municipales.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme a las Normas Urbanísticas, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 LUCyL/99, detallado en las presentes Normas Urbanísticas.

Usos disconformes

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 LUCyL/99, detallado en las presentes Normas Urbanísticas.

Licencia y autorización previa

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo Rústico que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización y necesitarán la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. Infraestructuras y sistemas generales.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las Normas Urbanísticas Municipales se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

4. Agresión ambiental.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo la consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

5. Licencias y autorizaciones.

Autorización urbanística autonómica y licencia municipal

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como sujetos a autorización en las Normas Urbanísticas Municipales.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

Otras autorizaciones administrativas

Es de aplicación a esta clase de suelo aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licen-

cia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

Planes especiales

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección de dominio público

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

10.3 SUELO RÚSTICO COMÚN (SR/C).

1. Definición.

Según el artículo 15.d LUCyL/99, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, aunque sin embargo las Normas Urbanísticas Municipales consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

Las zonas propuestas como tales están constituidas actualmente por eriales, monte bajo, prados y suelos dedicados a cultivos de regadío, muchos de ellos abandonados. Se trata de áreas próximas a los núcleos que, por sus características, no están incluidas en ninguna de las siguientes categorías de suelo rústico y que no merecen por tanto ninguna protección específica.

2. Delimitación.

Las zonas señaladas en los planos 1A Clasificación. Término Municipal, 2A Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villaquejada y en el plano 3A Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villafer.

En Villaquejada se localizan en la zona oeste entre el núcleo urbano existente y el Canal del Esla; una franja al sur del núcleo paralela a la carretera N-630, una zona al sudeste y otra zona al norte del núcleo a ambos lados de la carretera N-630.

En Villafer se reservan dos áreas, una al sur limitada por el Arroyo de Los Arenales y la carretera LE-27010 y otra al noroeste limitada por el Arroyo de Los Pradicos y la carretera LE-510 a Valencia de Don Juan.

Elementos de interés catalogados

Los elementos catalogados de interés cultural y sus entornos señalados en los planos de Ordenación, tienen su regulación en la Normativa definida en el Catálogo de Elementos Protegidos, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario y subsidiario.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos permitidos:

- Usos agrícolas, ganaderos y de aprovechamiento forestal.
- Recreo extensivo.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Recreo concentrado.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio, entendiendo como tales:

- 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5- La recogida y tratamiento de residuos.

6- Las telecomunicaciones.

7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos y tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos:

- Los demás.

4. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación agraria

(Decreto 76/1984 JCyL que fija unidades mínimas de cultivo)

- Regadío: 20.000 m²

- Secano: 60.000 m²

Edificaciones para usos agropecuarios y actividades terciarias e industriales

- Tipo de edificación: aislada

- Parcela mínima: 3.000 m²

- Ocupación máxima: 40%

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²c/m²s

- Retranqueo respecto de alineación exterior: 5 metros

- Retranqueos a linderos laterales: 3 metros

- Retranqueo a lindero posterior: 5 metros

- Número de plantas máximo: Planta Baja (1 planta)

- Altura máxima a cornisa: 7 metros

- Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos, como mínimo será de 3 metros o bien la mitad de la altura de la edificación.

Las actividades del sector sin molestia para los usos residenciales (bodegas, silos, almacenes de maquinaria, etc.), pueden situarse a cualquier distancia del suelo urbano. Las instalaciones ganaderas distarán como mínimo 100 metros del suelo urbano, aunque podrán establecerse distancias mayores en función del destino y tamaño de la actividad, cumpliendo las condiciones señaladas en la regulación de los Usos Ganaderos de las Normas Urbanísticas Municipales y en la normativa sectorial de aplicación.

Edificaciones para vivienda unifamiliar asociada al uso correspondiente

- Distancia mínima a viviendas existentes: 200 metros

- Tipo de edificación: aislada

- Parcela mínima: 3.000 m²

- Ocupación máxima: 5%

- Retranqueos a linderos: 6 metros
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²c/m²s
- Número de plantas máximo: B+1 (2 plantas)
- Altura máxima a cornisa: 7 metros
- Altura máxima de cumbre: 10 metros
- Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos, como mínimo será de 3 metros o bien la mitad de la altura de la edificación.

Edificaciones para usos de dotaciones urbanísticas

Se ajustarán a las condiciones específicas para Dotaciones Urbanísticas, previa justificación de la necesidad de emplazarse en este tipo de suelo y previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

5. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones estéticas generales, en especial las condiciones de ordenación de volúmenes, materiales, colores, y además las siguientes:

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de cauces y vías de comunicación.

10.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR/PA).

1. Definición.

Los terrenos propuestos con este tipo de protección cuentan con características agrícolas y/o ganaderas de gran interés y calidad. Son áreas de alta productividad agrícola en los fondos de valle, habitualmente utilizadas como prados de siega o huertas para subsistencia tradicional, dotadas generalmente con sistema de riego y a veces en zonas con concentración parcelaria. También se incluyen las zonas de prados en vaguada. Tienen un alto valor ecológico, natural y paisajístico.

Estos terrenos se localizan alrededor del núcleo urbano de Villaquejida y se corresponden casi en su totalidad con los terrenos de regadío de la vega situados a ambos lados de la carretera nacional N-630, La Ruta de la Plata; existe otra zona limitada por la autovía León-Benavente, el Cordel de Cebrones y el Canal del Esla.

En Villafer, este tipo de terrenos se localizan al este del núcleo urbano y al sur hasta el Caserío de Belvís.

2. Delimitación.

Se señala en los planos de ordenación. En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en los planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica. Las zonas señaladas en los planos 1A Clasificación. Término Municipal, 2A Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villaquejida y en el plano 3A Clasificación y Ordenación. Núcleo de Villafer.

Elementos de interés cultural catalogados

Los elementos catalogados de interés cultural y sus entornos señalados en los planos de Ordenación, tienen su regulación en las Normas de Protección de Elementos de interés cultural, aplicándose las de la zona con carácter complementario y subsidiario.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente.

Entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos permitidos:

- Usos agrícolas, ganaderos y de aprovechamiento forestal.
- Recreio extensivo.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Recreio concentrado.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conserva-

ción y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio, entendiendo como tales:

- 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5- La recogida y tratamiento de residuos.
- 6- Las telecomunicaciones.
- 7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio, entendiendo como tales:

- 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5- La recogida y tratamiento de residuos.
- 6- Las telecomunicaciones.
- 7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos:

Los demás y en especial:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

4. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación agraria

(Decreto 76/1984 JCyL que fija unidades mínimas de cultivo)

- Regadío: 20.000 m²
- Secano: 60.000 m²

Edificaciones para usos agropecuarios

- Tipo de edificación: aislada
- Parcela mínima: 3.000 m²
- Ocupación máxima: 30%
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²c/m²s
- Retranqueo respecto de alineación exterior: 5 metros
- Retranqueos a linderos laterales: 3 metros
- Retranqueo a lindero posterior: 5 metros

- Número de plantas máximo: Planta Baja (1 planta)
- Altura máxima a cornisa: 7 metros
- Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos, como mínimo será de 3 metros o bien la mitad de la altura de la edificación.

Edificaciones para vivienda unifamiliar asociada al uso correspondiente

- Distancia mínima a viviendas existentes: 200 metros
- Tipo de edificación: aislada
- Parcela mínima: 5.000 m²
- Ocupación máxima: 5%
- Retranqueos a linderos: 6 metros
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²c/m²s
- Número de plantas máximo: B+1 (2 plantas)
- Altura máxima a cornisa: 7 metros
- Altura máxima de cubrera: 10 metros
- Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos, como mínimo será de 3 metros o bien la mitad de la altura de la edificación.

5. Condiciones estéticas.

Para las edificaciones agrarias e industriales, se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las condiciones de ordenación de volúmenes, materiales y colores y además se cumplirán las siguientes:

- No podrán disponer más que el hueco de entrada, permitiéndose ventanas en el plano de cubierta o a partir de 2,5 metros del pavimento interior en fachadas.
- Los cierres de parcela y ajardinamientos perimetrales tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación.

Asimismo, para las viviendas se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales correspondientes.

10.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

1. Definición.

Esta categoría de suelo se corresponde con los terrenos y elementos de interés que se estima necesario proteger por sus valores culturales. Estos elementos quedan recogidos de forma detallada en el Catálogo de Elementos Protegidos, donde se definen sus características, el grado de protección y las actuaciones permitidas y necesarias.

2. Delimitación.

Se señala en los planos de ordenación, asignando un número a cada elemento (EP-nº). En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en los planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica.

Dentro de esta categoría de suelo se distinguen los siguientes grupos:

10.5.1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR/PC)

Protección genérica para elementos singulares, como es el caso del Puente de hierro de Villafer sobre el río Esla, la iglesia de Villaquejida, las escuelas de Villafer, los yacimientos arqueológicos, los palomares y los ejemplos de tipologías tradicionales que encontramos en el núcleo de Villaquejida.

1. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y las condiciones específicas definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos de las Normas Urbanísticas Municipales.

Los palomares, como elementos singulares, exigen un estudio pormenorizado de usos, tanto en el propio elemento, como en su entorno:

PALOMARES

Forman parte de la arquitectura autóctona, con gran tradición y un alto valor cultural y paisajístico. En muchos casos no se encuentran

en buen estado debido, en parte, a la variación de su uso original y a la falta de conservación. Existe una gran cantidad de tipologías y formas y el municipio de Villaquejida cuenta con un variado número de ejemplos.

1. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y las condiciones específicas definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos de las Normas Urbanísticas Municipales para cada elemento.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifica que el uso permitido para las edificaciones es el propio de palomar, siendo compatible cualquier uso relacionado con el almacenamiento de útiles agrarios. No está permitido, en ningún caso, el uso residencial.

Se propone una franja de protección de 20 metros alrededor de estos elementos. En este entorno de protección se permiten los siguientes usos:

Usos permitidos:

- Usos de agricultura tradicional.
- Usos de ganadería extensiva.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

Usos sujetos a autorización:

- Agricultura intensiva.

Usos prohibidos:

Los demás.

2. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

3. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones generales estéticas, en especial las de ordenación de volúmenes, materiales, colores, las condiciones específicas definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

10.5.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. BODEGAS. (SR/PC/B).

Las bodegas constituyen uno de los elementos etnográficos más significativos y tradicionales de la provincia de León. A pesar de que los cultivos de viñedos han desaparecido casi por completo, las bodegas se mantienen como motivo cultural y de ocio. Su tipología es muy singular al igual que el aspecto que confieren al paisaje.

El principal objetivo de esta protección es evitar que estas construcciones se conviertan en edificios destinados a segunda residencia, perdiendo su carácter original y su tipología edificatoria.

1. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y las condiciones específicas definidas en el Catálogo de Protección de las Normas Urbanísticas Municipales para cada elemento.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes para las zonas de protección de estos elementos y su entorno:

Usos permitidos:

- Usos propios de la zona de bodegas.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

Usos sujetos a autorización:

- Usos de agricultura tradicional.

Usos prohibidos:

- Los demás, en especial el uso residencial.

2. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y las siguientes:

- Cumplimiento de las dimensiones máximas autorizadas para la construcción del edificio de acceso, indicadas en su ficha corres-

pondiente del capítulo de fichas de la Normativa de Suelo Rústico y también en el Catálogo de Elementos Protegidos.

- Cumplimiento de las condiciones de higiene y salubridad propias para cualquier edificación destinada a la estancia de personas.

3. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones estéticas generales, en especial las de ordenación de volúmenes, materiales, colores, las condiciones específicas definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Utilización de materiales característicos de la zona, tratando de recuperar los elementos originales como se define en el mencionado Catálogo.

10.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR/PN).

Este suelo está integrado por los terrenos que se definen en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y sus zonas de protección; por superficies con valores naturales presentes o pasados (fauna o flora), y por aguas subterráneas (artículo 16.1.g LUCyL/99).

Se distinguen varias clases dependiendo de la afección de la protección:

10.6.1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL (SR/PN/F)

1. Definición.

Se incluyen en este tipo de suelo las zonas destinadas a bosque presentes en el término municipal. Abarca también aquellas áreas degradadas susceptibles de ir regenerándose si se mantiene las condiciones adecuadas y áreas deforestadas por la incidencia humana directa y que es aconsejable su agilización mediante técnicas adecuadas e impedir su degradación.

Categoría de suelo propuesta para el Monte de Villaquejida, encinar situado al noroeste del Municipio, que constituye uno de los pocos enclaves forestales destacados que se conservan.

2. Delimitación.

Con carácter general, se señala en el plano 1A Clasificación del Suelo. Término municipal de Villaquejida. En todo caso prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en los planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica.

No podrá modificarse puntualmente la calificación de zonas de bosques existentes a categorías menos restrictivas en caso de incendio de las mismas.

Bosque autóctono

Encinar

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos permitidos:

- Mantenimiento del estado natural.

- Regeneración del ecosistema.

- Aprovechamiento forestal tradicional.

- Ganadería extensiva adecuada a la zona.

- Recreio extensivo.

Usos sujetos a autorización:

- Aprovechamiento forestal productivo.

- Explotaciones apícolas.

- Los que exigen Estudio de Impacto Ambiental en las condiciones generales de protección.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5- La recogida y tratamiento de residuos.

6- Las telecomunicaciones.

7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

Usos prohibidos:

Los demás y en especial:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

4. Condiciones de edificación.

Se prohíben las edificaciones de todo tipo, salvo las construcciones provisionales de escasa entidad ligadas a la gestión de recursos del medio natural y titularidad pública.

5. Condiciones estéticas.

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

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de cauces y vías de comunicación.

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

10.6.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL CAUCE (SR/PN/C)

1. Definición.

Se incluyen dentro de esta categoría los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

Se definen los siguientes conceptos:

Cauce natural. Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, que se estiman por la media representativa de diez años consecutivos.

Riberas. Son las franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.

Márgenes. Son los terrenos que lindan con los cauces.

Lecho o fondo de los lagos o embalses. Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario.

Acequias y canales. Conducciones artificiales construidas para aprovechamiento y distribución del agua.

2. Régimen legal.

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 2/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Real Decreto 849/86 de 11 de abril que recoge el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH/86), la Ley de Aguas, la Ley 6/92 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León, la Ley 6/92 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León, las condiciones del Catálogo Regional de Zonas Húmedas de interés especial y las disposiciones adicionales de las Normas Urbanísticas Municipales.

3. Delimitación.

Ríos y arroyos

Se aplicará a todos los cauces existentes en el término municipal, tanto los de régimen permanente como los de régimen estacional, incluyendo el cauce del río Esla.

Acequias y canales

Los existentes, regulados por los estatutos de las asociaciones de regantes o titulares de la explotación.

- Canal del Esla
- Red de acequias

4. Zonificación funcional.

Se establecen distintos ámbitos de protección que se señalan a continuación:

Zona de cauce. Superficie ocupada por el agua y las riberas o borde de los escarpes.

Zona de servidumbre. Son las dos franjas laterales de los márgenes, de 5 metros de anchura cada una para uso público.

Zona de policía. Son dos franjas laterales de los márgenes, de 100 metros de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos.

Zona de protección ambiental. Son dos franjas laterales de anchura diversa en las que se desarrolla el bosque de ribera y que, desde el Planeamiento Urbanístico, se establecen a efectos de protección ambiental y paisajística del entorno de los cauces.

En las inmediaciones de los núcleos urbanos, la zona de protección ambiental se señala en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Accesibilidad: Servidumbre de paso (artículo 41 y ss. del RDPH/86). Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o por costumbre. Habrán de ser objeto 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 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 metros de orilla, salvo que la Confederación Hidrográfica establezca otra cosa.

5. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje. Se entiende que deben cumplirse a la vez las condiciones fijadas en esta normativa para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces y las condiciones específicas de la Zona de territorio sobre la que se superpongan.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes, según sea zona de cauce, servidumbre o policía.

5.1 Usos en zona de cauce y en zona de servidumbre.

Usos permitidos:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Deportes acuáticos.

Usos sujetos a autorización:

- Agricultura tradicional.
- Aprovechamiento forestal tradicional.
- Centrales hidroeléctricas (con estudio de impacto ambiental).
- Actividades extractivas de áridos (con estudio de impacto ambiental).
- Aprovechamiento del agua.
- Pasarelas o puentes.
- Los que exigen EIA (estudio de impacto ambiental) señalados en las condiciones generales de protección del medio ambiente.

- Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas.

- Vertidos industriales y ganaderos (conforme al artículo 246 y ss. RDPH).

- Aprovechamiento forestal productivo.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5- La recogida y tratamiento de residuos.
- 6- Las telecomunicaciones.
- 7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

Usos prohibidos:

Los demás usos incluidos:

- Cierres de todo tipo.
- Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces.
- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas y degradación de su entorno.

- Deseccación de las zonas húmedas.

En todo caso prevalecerá lo regulado en la Ley de Aguas sobre autorizaciones y concesiones en el Dominio Público Hidráulico y su zonificación para todos los usos.

5.2 Usos en zona de policía.

Usos permitidos:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones.

- Usos recreativos en Espacios Libres.

Usos sujetos a autorización:

- 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.

- Aprovechamiento forestal productivo.

- Los que exigen Estudio de Impacto Ambiental en las condiciones generales de protección.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5- La recogida y tratamiento de residuos.
- 6- Las telecomunicaciones.

7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

Usos prohibidos:

Los demás y en especial:

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

En todo caso prevalecerá lo regulado en la Ley de Aguas sobre autorizaciones y concesiones en el Dominio Público Hidráulico y su zonificación para todos los usos.

6. Condiciones de edificación.

En el ámbito de la protección de cauces, incluida la zona de policía, y para cualquier clase de suelo, las edificaciones requieren autorización previa de la Confederación Hidrográfica y, además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de la zona en que se encuentren, se tendrán en cuenta las siguientes:

a) No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los Planes Hidrológicos, de protección civil o de los que se tenga constancia por un periodo de retorno de 500 años.

b) En terrenos colindantes con cauces naturales y en suelo rústico, en actuaciones sobre terrenos incluidos en la zona de policía o de protección ambiental, tendiendo a reservar libre de edificación como mínimo una franja de 15 metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

c) En zonas de suelo urbano no consolidado o urbanizable, el Estudio de Detalle o Plan Parcial fijará las alineaciones y rasantes precisas para evitar inundaciones y deslizamientos, previo informe de la Confederación Hidrográfica.

d) Las nuevas edificaciones se ajustarán a lo señalado en los estatutos de las Sociedades de Regantes o del titular de la explotación. Con el fin de facilitar su mantenimiento y limpieza, salvo que los estatutos señalen condiciones más restrictivas, se prohíben los cierres y edificaciones dentro de las franjas laterales de 5 metros para las acequias principales y 3 metros para canales y demás derivaciones principales.

7. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y las específicas de la zona en que se encuentren y además las siguientes:

a) Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de las vías de comunicación.

b) Se recomienda el mantenimiento de especies arbóreas autóctonas características del paisaje que, además, son fuente de recursos para la fauna.

A parte de esta Protección Natural, en el municipio se Villaquejida se encuentra una zona calificada como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC Riberas de la Subcuenca del Río Esla) que queda reflejada en el plano IA Clasificación del Suelo. Término Municipal de Villaquejida, a escala 1/25.000.

10.6.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE RIBERA (SR/PN/R)

1. Definición.

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos inundables de las márgenes del río Esla a lo largo del término municipal. Está consti-

tuido por la vegetación natural de ribera para evitar que continúe sustituyéndose por los nuevos plantíos que ya forman parte de ella.

Este tipo de suelo posee las mismas características y zonas de protección que el Suelo Rústico con Protección Natural de Cauce, pero con algunas limitaciones.

2. Régimen legal.

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/86 de 11 de abril, que recoge el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH/86), la Ley 6/92 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León, las condiciones del Catálogo Regional de Zonas Húmedas de interés especial y las disposiciones adicionales de las Normas Urbanísticas Municipales.

En estas zonas de ribera, el Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. La Junta de Castilla y León podrá establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Se requieren las mismas condiciones que en el Suelo Rústico con Protección Natural de Cauce.

3. Delimitación.

Con carácter general, se señala en el plano de clasificación del término municipal. En todo caso prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en los planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica.

Se incluyen los terrenos de afección del río Esla, y además, el vivero forestal situado en el extremo más meridional del municipio.

4. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje. Se entiende que deben cumplirse a la vez las condiciones aquí fijadas para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces y las condiciones específicas de la Zona de territorio sobre la que se superpongan.

Se tendrán en cuenta, a su vez, las condiciones de uso establecidas para el Suelo Rústico con Protección Natural de Cauce, además de los siguientes:

Usos permitidos:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

- Usos de agricultura y aprovechamiento forestal sin edificaciones.

- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.

- Usos recreativos en Espacios Libres.

Usos sujetos a autorización:

- 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.

- Aprovechamiento forestal productivo.

- Los que exigen Estudio de Impacto Ambiental en las condiciones generales de protección.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinagética.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5- La recogida y tratamiento de residuos.

6- Las telecomunicaciones.

7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

Usos prohibidos:

Los demás usos, incluidos:

- Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen.

- Desecación de las zonas húmedas.

5. Condiciones de edificación.

En el ámbito de la protección de ribera, se tendrán en cuenta las condiciones definidas para el suelo rústico con protección natural de cauces.

Las edificaciones requieren autorización previa de la Confederación Hidrográfica y, además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

a) No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los Planes Hidrológicos, de protección civil o de los que se tenga constancia por un periodo de retorno de 500 años.

b) En terrenos colindantes con cauces naturales y en suelo rústico, en actuaciones sobre terrenos incluidos en la zona de policía o de protección ambiental, tendiendo a reservar libre de edificación como mínimo una franja de 15 metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

6. Condiciones estéticas.

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

a) Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de las vías de comunicación.

b) Se recomienda el mantenimiento de especies arbóreas autóctonas características del paisaje que, además, son fuente de recursos para la fauna.

10.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL AGRÍCOLA (SR/PE/A).

1. Definición.

Categoría de suelo relacionada con las áreas de alta productividad agrícola, habitualmente utilizadas como prados de siega o huertas para subsistencia tradicional, dotadas generalmente con sistema de riego, y situadas en ocasiones en zonas con concentración parcelaria. También se incluyen las zonas de prados en vaguada. Todos estos terrenos cuentan con un alto valor ecológico, natural y paisajístico.

A diferencia del suelo rústico con Protección agropecuaria, categoría anteriormente definida, esta protección recae sobre los terrenos de cultivo de secano. Se localizan al oeste del núcleo de Villaquejida en el entorno del Monte de Villaquejida, desde la autovía León-Benavente hasta el límite del término municipal y sobre los cultivos localizados al norte y al este de Villafer, tanto de secano como de regadío que no se clasifican con Protección Agropecuaria o Protección Especial Paisajística.

2. Delimitación.

Se señala en el plano IA, Clasificación del Suelo. Término Municipal de Villaquejida, a escala 1/25.000.

En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en los planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica.

Elementos de interés cultural catalogados

Los elementos catalogados de interés cultural y sus entornos señalados en los planos de Ordenación, tienen su regulación en las Normas de protección definidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, aplicándose las de la zona con carácter complementario y subsidiario.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente.

Entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos permitidos:

- Usos de agricultura tradicional.

- Recreo extensivo.

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

- Agricultura intensiva (sin invernadero).

- Aprovechamiento forestal tradicional.

- Ganadería extensiva.

- Recreo concentrado.

Usos sujetos a autorización:

- Agricultura intensiva (con invernadero).

- Aprovechamiento forestal productivo.

- Acampada.

- Los que exigen Estudio de Impacto Ambiental señalados en las condiciones generales de protección.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinéptica.

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5- La recogida y tratamiento de residuos.

6- Las telecomunicaciones.

7- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos:

Los demás y en especial:

- Actividades con posibilidad de contaminación de acuíferos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación agraria

(Decreto 76/1984 JCyL que fija unidades mínimas de cultivo)

- Regadío: 20.000 m²

- Secano: 60.000 m²

Edificaciones para usos agrícolas

- Tipo de edificación: aislada

- Parcela mínima: 3.000 m²

- Retranqueo respecto de alineación exterior: 5 metros

- Retranqueos a linderos laterales: 3 metros

- Retranqueo a lindero posterior: 5 metros

- Edificabilidad máxima: 25 m²

- Número de plantas máximo: B (1 planta)

- Altura máxima a cornisa: 3 metros

5. Condiciones estéticas.

Para las edificaciones agrarias, se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores y además se cumplirán las siguientes:

- No podrán disponer más que el hueco de entrada, permitiéndose ventanas en el plano de cubierta o a partir de 2,5 metros del pavimento interior en fachada.

- Los cierres de parcela y ajardinamientos perimetrales tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación.

10.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAJÍSTICA (SR/PE/P).**1. Definición.**

La zona propuesta con este tipo de protección posee un alto interés natural y de paisaje. Se entremezclan cultivos de secano con elementos forestales como son encinas y monte bajo.

2. Delimitación.

Se incluyen en esta categoría una amplia zona al sur del término municipal abarcando los parajes de Vilvis, El Pico de Vilvis y Cuatro Navajos y una franja por encima del Canal del Esla, incluyendo una zona de las bodegas de Villaquejida, las cuales forman parte del paisaje característico de los municipios del sur de la provincia de León.

Con carácter general se señala en el plano 1A, Clasificación del Suelo. Término Municipal de Villaquejida, a escala 1/25.000. En todo caso prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en los planos, por ser ésta muy genérica debido a la escala gráfica.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos permitidos:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

- Agricultura tradicional (sin edificaciones)

- Aprovechamiento forestal tradicional.

- Ganadería extensiva.

- Recreo extensivo.

Usos sujetos a autorización:

- Recreo concentrado.

- Aprovechamiento forestal productivo.

- Ganadería intensiva.

- Explotaciones apícolas.

- Acampada.

- Usos de edificación para dotaciones.

- Los que exigen Estudio de Impacto Ambiental señalados en las condiciones generales de protección del medio ambiente.

Usos prohibidos:

Los demás y en especial:

- Construcciones o módulos móviles para segunda residencia.

- Quemadas sin autorización.

4. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Se prohíbe todo tipo de edificaciones salvo aquellas instalaciones agropecuarias autorizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, que se ajustarán a las condiciones específicas propias, las específicas en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR/PA), más aquellas que señale dicha administración.

5. Condiciones estéticas.

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

- Las instalaciones agropecuarias autorizables se ajustarán a las condiciones señaladas en el apartado correspondiente.

10.9 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR/PI).

Este apartado se remite al capítulo 8 del presente documento sobre Normas Generales de Urbanización, Infraestructuras y Dotaciones Urbanísticas.

RED VIARIA (Véase apartado 8.2 del presente documento)

Autovía. SR/PI/AV

Carretera Nacional. SR/PI/CN

Carretera Autonómica. SR/PI/CA

Carretera Provincial. SR/PI/CP

Carretera Local. SR/PI/CL

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Vías Pecuarias. SR/PI/VP (Véase apartado 8.10 del presente documento)

Canal de Riego. SR/PI/CR (Véase apartado 8.11 del presente documento)

10.10 EDIFICACIONES DISPERSAS EN SUELO RÚSTICO Y FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.**1. Definición de núcleo de población.**

Puede entenderse por núcleo de población, aquel agrupamiento de edificaciones según la estructura de un sistema social ordenado que, a partir de cierto desarrollo requiere el tratamiento propio de una sociedad de carácter urbano.

Desde la legislación urbanística se trata de evitar la creación injustificada de nuevos núcleos, por lo que se intenta que las edificaciones residenciales autorizadas en suelo rústico tiendan a la dispersión para garantizar su carácter aislado conforme al artículo 44.2.d LUCyL/99 y la exposición de motivos IV, párrafo 2º.

2. Determinaciones para la edificación.

Las nuevas edificaciones de usos admisibles o dotaciones que hayan de emplazarse en suelo rústico, contarán con las autorizaciones administrativas que exige la legislación vigente y se someterán a las condiciones generales y específicas correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Aunque, según la legislación urbanística, debe definirse el concepto de núcleo de población y las condiciones para permitir la edificación, dadas las especiales características del término municipal, se estima que resulta aún más inconveniente la proliferación de edificaciones dispersas en el territorio que la aparición de nuevos núcleos, lo que también debe evitarse, por lo que no se autorizarán usos residenciales más que dentro del suelo urbano y urbanizable y con carácter de uso excepcional autorizable conforme a los artículos 23.2.e y 25 LUCyL/99, en el Suelo Rústico Común (SR/C), con las condiciones específicas establecidas para dicho tipo de suelo.

3. Edificaciones existentes.

Edificios de arquitectura tradicional.

Aquellos edificios existentes en el terreno destinado a palomares, cobertizos, etc., que sean muestras de interés de arquitectura tradicional, pueden rehabilitarse y destinarse a usos compatibles (definidos en el capítulo correspondiente al Suelo Rústico con Protección Cultural) siempre que mantengan la edificación existente sin aumento de volumen y recupere sus valores tradicionales según los

críterios señalados en las Normas de Protección Cultural y en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Edificios sin licencia.

Los edificios existentes en suelo rústico, construidos sin licencia de obras y sin servicios urbanísticos completos, mantienen su situación irregular tras la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, teniendo la consideración de disconformes con el Planeamiento o fuera de ordenación según se determine en el capítulo correspondiente.

11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

1. Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 LUCyL/99 y el artículo 17 del RUCyL.

Conforme al artículo 14 LUCyL/99, se diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas Municipales.

Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable.

El ejercicio de los derechos de los propietarios de estos suelos habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como al artículo 19 LUCyL/99.

11.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Los artículos 19 y 20 LUCyL/99 y los artículos 44-50 del RUCyL, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

1. Derechos.

Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen derecho a:

a) Derecho a urbanizar: los propietarios tienen derecho a completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

b) Derecho a edificar: los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1- Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 % del aprovechamiento medio del sector. El Aprovechamiento Medio se determina conforme al artículo 39.2 LUCyL/99, y se indica su valor para cada ámbito en la correspondiente ficha de las Normas Urbanísticas Municipales.

2- Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia correspondiente.

Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado.

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y de suelo urbanizable no delimitado tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el párrafo anterior.

2. Deberes.

Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes deberes:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes para la conexión del sector con las vías públicas y servicios urbanos existentes, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios.

b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

c) Deber de equidistribución: los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.

d) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado.

Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de los terrenos, los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y de suelo urbanizable no delimitado tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica original, en las condiciones definidas para el suelo rústico común.

3. Régimen de situaciones preexistentes.

Fuera de ordenación.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 LUCyL/99, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbanizable:

A. En el Suelo Urbanizable donde las Normas Urbanísticas Municipales establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente de esta normativa.

B. En el Suelo Urbanizable Delimitado donde se remite la ordenación detallada a Plan Parcial, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

C. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Plan Parcial), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 LUCyL/99 y en el capítulo correspondiente de esta Normativa.

Usos disconformes.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento. En estos casos, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de conso-

lidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 LUCyL/99, y en el capítulo correspondiente de esta Normativa.

11.3 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Requisitos previos.

Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

En el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada se deben cumplir los mismos requisitos que en el suelo urbano no consolidado, desarrollando cada sector mediante Actuaciones Integradas conforme a los artículos 72 y 73 LUCyL/99.

En los sectores de suelo urbanizable delimitado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente.

Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado.

El desarrollo urbanístico del resto de Suelo Urbanizable establecido por las Normas Urbanísticas Municipales, requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector.

A estos efectos, conforme al artículo 44.2.f LUCyL/99, las presentes Normas establecen una serie de Áreas Urbanizables diferenciadas, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de Planes Parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan en las fichas correspondientes a cada zona de Suelo Urbanizable incluidas en el capítulo 15 de las presentes Normas Urbanísticas.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación, vendrá incluida en la documentación del Plan Parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta conforme al artículo 148 LUCyL/99.

2. Gestión.

Cada sector delimitado dentro del Área Urbanizable se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que establezca el Plan Parcial correspondiente, conforme a los artículos 72 y 73 LUCyL/99.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 LUCyL/99. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

3. Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en las Normas Urbanísticas Municipales, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

4. Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Ejecución de Sistemas Generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones

del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 228 a 232 del RUCyL.

6. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto Actuación.

11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

En el capítulo 15 de la presente normativa se recoge la ficha en la que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo el Área de Suelo Urbanizable establecida por estas Normas Urbanísticas.

En ella se recoge las determinaciones relativas a esta categoría de suelo a que hace referencia el artículo 44.2.e. LUCyL/99.

12. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

12.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 11 LUCyL/99 y en el artículo 23 del RUCyL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales.

Conforme al artículo 12 LUCyL/99, en función del grado de desarrollo del suelo urbano, se diferencian dos categorías:

Suelo urbano consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

Suelo urbano no consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en la normativa específica.

12.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 17 y 18 LUCyL/99 establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

1. Derechos.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

En suelo urbano consolidado: Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas (artículo 40 del RUCyL).

En suelo urbano no consolidado: El que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector (artículo 42 del RUCyL).

2. Deberes.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado, deberán:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o apertura de calles. En cualquier caso, el con-

tenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento urbanístico.

c) Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación de las Normas Urbanísticas prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

e) Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

3. Régimen de situaciones preexistentes.

Fuera de ordenación.

En relación con el artículo 44.2.a LUCyL/99 sobre determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, en ámbitos con ordenación detallada pueden establecer determinaciones sobre aquellos usos del suelo o edificaciones e instalaciones existentes en el término municipal que inciden negativamente en el ambiente o en la ordenación urbanística prevista, contraviniendo sus determinaciones, siendo misión del Planeamiento reajustar dicho impacto, procurando su extinción o la corrección de los efectos negativos.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 LUCyL/99, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbano:

a) En el Suelo Urbano donde las Normas Urbanísticas Municipales establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente del capítulo 14 de esta normativa.

b) En el Suelo Urbano No Consolidado donde se remite la ordenación detallada a Estudio de Detalle, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

c) Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.

d) Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 LUCyL/99, detallado en el capítulo correspondiente de esta normativa.

Usos disconformes.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 LUCyL/99, detallado en el correspondiente de esta normativa.

12.3 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- Las propias Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

- En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

- No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

12.4 DESARROLLO.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

1. Suelo urbano consolidado.

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de espacios libres, etc.), excluida de unidad de Actuación, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el capítulo correspondiente de las presentes Normas.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el capítulo correspondiente de las presentes Normas.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

2. Suelo urbano no consolidado.

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la sectorización en esta clase de suelo, determinando para cada sector una sede de condiciones específicas de desarrollo.

Las Normas Urbanísticas del municipio de Villaquejida clasifican como Suelo Urbano No Consolidado Sin Ordenación Detallada (SU/NC/SOD) cinco sectores, cuatro en el núcleo de Villaquejida y uno en el núcleo de Villafer. (Planos 2A Clasificación y Ordenación, 2B-1 y 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano Núcleo de Villaquejida y 3A Clasificación y Ordenación, 3B Ordenación del Suelo Urbano Núcleo de Villafer).

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina su ordenación detallada y que serán las propias Normas o un Estudio de Detalle. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 LUCyL/99.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 LUCyL/99. Todo ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

12.5 ZONAS DE ORDENANZA.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación. (Planos 2A Clasificación y Ordenación, 2B-1 y 2B-2 Ordenación del Suelo Urbano Núcleo de Villaquejada y 3A Clasificación y Ordenación, 3B Ordenación del Suelo Urbano Núcleo de Villafer).

La relación de zonas de ordenanza es la siguiente:

7. Ordenanza 1. Manzana Cerrada (SUC/MC)
8. Ordenanza 2. Edificación alineada (SUC/EA)
9. Ordenanza 3. Vivienda aislada (SUC/VA)
10. Ordenanza 4. Vivienda aislada uso industrial (SUC/VA-IND)
11. Equipamiento (EQ)
12. Espacios libres (EL)

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluyen en las fichas del capítulo 14 de la presente Normativa.

12.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos 2B-1, 2B-2 y 3B, de Ordenación del Suelo Urbano en Villaquejada y Villafer, respectivamente, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

12.7 DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

a) Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

b) Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos 2B-1, 2B-2 y 3B, de Ordenación del Suelo Urbano en Villaquejada y Villafer, respectivamente, a escala 1/1.000.

12.8 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbano clasificado por estas Normas Urbanísticas una serie de cauces que coinciden con los pequeños regueros que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (artículo 2.b de la Ley de Aguas).

En correspondencia con esta afección, se han calificado expresamente como espacio libre (zona de protección) los terrenos afectados por estos cauces, quedando sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley de Aguas, de las que se derivan las siguientes Normas:

a) La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

b) En desarrollo del artículo 6.a) de la Ley de Aguas, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de 5 metros de ancho a lo largo de los márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al Dominio Público.

13. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

13.1 GENERALIDADES.

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por las presentes Normas Urbanísticas.

13.2 DEFINICIÓN.

Las zonas de ordenanza diferenciada que estas Normas Urbanísticas establecen son.

1. Ordenanza 1. Manzana Cerrada (SUC/MC)
2. Ordenanza 2. Edificación alineada (SUC/EA)
3. Ordenanza 3. Vivienda aislada (SUC/VA)
4. Ordenanza 4. Vivienda aislada uso industrial (SUC/VA-IND)
5. Equipamiento (EQ)
6. Espacios libres (EL)

13.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los capítulos 5, 6 y 7 de esta Normativa, referentes a Usos, Parcelaciones y Edificación.

13.4 MANZANA CERRADA (SUC/MC).

1. Definición.

Se refiere al tipo arquitectónico característico de los núcleos consolidados, donde las edificaciones de uso residencial y las de uso auxiliar se entremezclan, adaptándose a la parcelación y relieve del entorno y dejando espacios libres para huerta dentro de la parcela, que suele ser irregular por lo que el edificio principal tiende a situarse en línea de calle, aunque sin ocupar todo el frente del solar si éste es muy amplio.

Predominan las construcciones de dos planta y baja altura, planta rectangular con anejos auxiliares, cubiertas inclinadas de teja árabe generalmente sin buhardilla, fachadas de adobe o revestidas con ladrillo visto, huecos de composición vertical y carpinterías de madera.

2. Delimitación.

Esta ordenanza se aplica a las zonas que reúnen las características morfológicas señaladas o ámbitos intermedios o de borde no consolidados por la edificación, conforme se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso residencial; Residencia comunitaria.

- Uso terciario: Oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante.

- Comercio y hostelería: en cualquier planta sobre rasante o en edificio independiente.

- Uso de aparcamiento en planta baja o bajo rasante.

- Uso Dotacional. Equipamientos Urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente.

- Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres.
 - Uso de industria: Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente.

- Uso ganadero: Pequeñas explotaciones familiares existentes asociadas a la vivienda.

- Uso agrícola tradicional (huertos y cultivos para autoconsumo)

Úsos prohibidos

Los demás.

4. Condiciones de urbanización.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiriera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 LUCyL/99.

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Superficie mínima de parcela

A efectos de la segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 120 m², con fachada mínima de 6 metros, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional y superan los 5 metros de fachada.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada.

En los linderos laterales se permite adosarse a la edificación colindante y en caso de existir separación, la distancia mínima será de 3 metros. El cierre de parcela tendrá que seguir la alineación de fachada.

Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos será de 3 metros como mínimo o bien la mitad de la altura de la edificación.

La separación al lindero posterior en planta baja no se fija, y en planta de piso será como mínimo de 3 metros.

Ocupación máxima

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares, será el 85%, salvo en solares menores de 120 m² preexistentes donde la ocupación puede llegar hasta el 100%.

En los casos de rehabilitación de los edificios existentes de arquitectura tradicional, con mantenimiento de los muros, fachadas o otros elementos de interés, se podrá rebasar la ocupación del 85% si fuera ya el caso del edificio existente, permitiéndose la ampliación hasta un 10% más, sobre la superficie ocupada por el mismo, para espacios auxiliares dentro del solar.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar, más el posible aprovechamiento bajo cubierta con espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1)

Alturas máximas

La altura máxima a cornisa será de 7 metros.

La altura máxima a cumbre será de 10 metros.

Las alturas se medirán conforme a lo establecido en las condiciones generales de edificación. Estos límites no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Fondo edificable

El fondo edificable máximo en planta baja de uso vivienda u otros usos no se fija y se obtendrá según la ocupación máxima.

El fondo edificable en planta de piso será de 12 metros.

Aparcamiento

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² para otros usos y acceso para vehículos desde la vía pública. Quedan excluidas de esta condición aquellas parcelas menores de 40 m² ó 5 metros de fachada.

6. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La inclinación, a partir del borde exterior del alero será como máximo de 30º procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará tanto desde los aleros de la fachada principal como desde los del resto de fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Fachadas

Se procurará mantener un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc., y conservando, en lo posible, los muros ejecutados con técnicas típicas de la zona.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia ríos y arroyos, aunque no discurran por ellos vías públicas.

Materiales

En cubiertas, el material de recubrimiento será teja cerámica.

En fachadas y medianeras los materiales serán: revocos, estucos, enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, ...), ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, barro en forma de adobe o tapial.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco.

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales y las propias de la fachada.

13.5 EDIFICACIÓN ALINEADA (SUC/EA).

1. Definición.

Se refiere al tipo arquitectónico característico de los bordes de los núcleos, donde las edificaciones de uso residencial y las de uso auxiliar se entremezclan, adaptándose a las parcelas de borde, sin llegar a formar manzanas cerradas.

2. Delimitación.

Esta ordenanza se aplica a las zonas que reúnen las características morfológicas señaladas o ámbitos intermedios o de borde no consolidados por la edificación, conforme se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar.

- Uso residencial: Vivienda colectiva.

Usos compatibles:

- Uso residencial: Residencia comunitaria.

- Uso terciario: Oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante.

- Comercio y hostelería: en cualquier planta sobre rasante o en edificio independiente.

- Uso de aparcamiento en planta baja o bajo rasante.

- Uso Dotacional. Equipamientos Urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente.

- Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres.

- Uso de industria: Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente.

- Uso agrícola tradicional (huertos y cultivos para autoconsumo)

- Uso ganadero: Pequeñas explotaciones familiares asistidas asociadas a la vivienda.

Usos prohibidos

Los demás.

4. Condiciones de urbanización.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 LUCyL/99.

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Superficie mínima de parcela

A efectos de la segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 250 m², con fachada mínima de 8 metros autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional y supera los 5 metros de fachada.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo establecido para elementos disconformes con el planeamiento o elementos fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada.

En los linderos laterales se permite adosarse a la edificación colindante y en caso de existir separación, la distancia mínima será de 3 metros. El cierre de parcela tendrá que seguir la alineación de fachada.

La distancia al lindero posterior será como mínimo de 3 metros.

Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos será de 3 metros como mínimo o bien la mitad de la altura de la edificación.

Ocupación máxima

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares, será el 60%.

En los casos de rehabilitación de los edificios existentes de arquitectura tradicional, con mantenimiento de los muros, fachadas o otros elementos de interés, se podrá rebasar la ocupación del 60% si fuera ya el caso del edificio existente, permitiéndose la ampliación hasta un 10% más, sobre la superficie ocupada por el mismo, para espacios auxiliares dentro del solar.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar, más el posible aprovechamiento bajo cubierta con espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1)

Alturas máximas

La altura máxima a cornisa será de 7 metros.

La altura máxima a cumbre será de 10 metros.

Las alturas se medirán conforme a lo establecido en las condiciones generales de edificación. Estos límites no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Fondo edificable

El fondo edificable máximo en planta baja de uso vivienda u otros usos no se fija y se obtendrá según la ocupación máxima.

El fondo edificable en planta de piso será de 12 metros.

Aparcamiento

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² para otros usos y acceso para vehículos desde la vía pública. Quedan excluidas de esta condición aquellas parcelas menores de 40 m² ó 5 metros de fachada.

6. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La inclinación, a partir del borde exterior del alero será como máximo de 30°, procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará tanto desde los aleros de la fachada principal como desde los del resto de fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Fachadas

Se procurará mantener un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc., y conservando, en lo posible, los muros ejecutados con técnicas típicas de la zona.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia ríos y arroyos, aunque no discurren por ellos vías públicas.

En los huecos, tanto de planta baja como de planta primera, predominará la composición vertical.

Materiales

En cubiertas, el material de recubrimiento será teja cerámica.

En fachadas y medianeras los materiales serán: Revocos, estucos, enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, ...), ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, barro en forma de adobe o tapial.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco.

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales y las propias de la fachada.

13.6 VIVIENDA AISLADA (SUC/VA).

1. Definición.

Se refiere al tipo arquitectónico característico de los bordes de los núcleos, donde van apareciendo viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcelas de mayor tamaño.

2. Delimitación.

Esta ordenanza se aplica a las zonas que reúnen las características morfológicas señaladas o ámbitos intermedios o de borde no consolidados por la edificación, conforme se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso residencial: Residencia comunitaria.

- Uso terciario: oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante.

- Comercio y hostelería: en cualquier planta sobre rasante o en edificio independiente.

- Uso de aparcamiento en planta baja, bajo rasante o en espacio libre de parcela.

- Uso Dotacional. Equipamientos Urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente.

- Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras.

- Uso de Espacios Libres.

- Uso de industria: Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente.

- Uso agrícola tradicional (huertos y cultivos para autoconsumo)

- Uso ganadero: Pequeñas explotaciones familiares asociadas a la vivienda.

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar pareada.

Usos prohibidos:

Los demás.

4. Condiciones de urbanización.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 LUCyL/99.

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Superficie mínima de parcela

A efectos de la segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 600 m², con fachada mínima de 15 metros autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional y supera los 12 metros de fachada.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

La edificación debe ser exenta, excepto si existe acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes en cuyo caso podrán adosarse las edificaciones, formando viviendas pareadas. El acuerdo entre vecinos deberá materializarse, bien mediante la redacción de un proyecto de edificación único para las dos viviendas, bien inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad.

La distancia mínima de la edificación a los linderos laterales será de 3 metros, salvo en la medianera adosada en las viviendas pareadas.

La distancia mínima al frente de parcela será de 5 metros (lindero frontal).

La distancia mínima al lindero posterior será de 3 metros.

Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos será de 3 metros como mínimo o bien la mitad de la altura de la edificación.

Ocupación máxima

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares, será el 30%.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Podrá ser habitable la planta bajo cubierta que computará a efectos de edificabilidad en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,50 metros de altura.

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1)

Alturas máximas

La altura máxima a cornisa será de 7 metros.

La altura máxima a cumbre será de 10 metros.

Las alturas se medirán conforme a lo establecido en las condiciones generales de edificación. Estos límites no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Fondo edificable

El fondo edificable en planta baja no se fija.

El fondo edificable en planta de piso no se fija.

Aparcamiento

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² para otros usos y acceso para vehículos desde la vía pública.

6. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La inclinación, a partir del borde exterior del alero será como máximo de 30° procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará tanto desde los aleros de la fachada principal como desde los del resto de fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Fachadas

Se procurará mantener un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc., y conservando, en lo posible, los muros ejecutados con técnicas típicas de la zona.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia ríos y arroyos, aunque no discurren por ellos vías públicas.

En los huecos, tanto de planta baja como de planta primera, predominará la composición vertical.

Materiales

En cubiertas, el material de recubrimiento será teja cerámica.

En fachadas y medianeras los materiales serán: Revocos, estucos, enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, etc.), ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, barro en forma de adobe o tapial.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco.

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales y las propias de la fachada.

13.7 VIVIENDA AISLADA - USO INDUSTRIAL (SUC/VA-IND).

1. Definición.

Se refiere la tipología característica de los bordes de los núcleos, donde van apareciendo viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de mayor tamaño asociadas a usos industriales o actividades que requieren mayores superficies de parcela.

2. Delimitación.

Esta ordenanza se aplica a las zonas que reúnen las características morfológicas señaladas o ámbitos intermedios o de borde no consolidados por la edificación, conforme se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar.

- Uso de industria: Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente.

Usos compatibles:

- Uso terciario: Oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante o en edificio exclusivo.
- Uso agrícola tradicional (huertos y cultivos para autoconsumo)
- Uso de aparcamiento en planta baja, bajo rasante o en espacio libre de parcela.
- Uso Dotacional. Equipamientos Urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente.
- Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres.
- Uso ganadero: Pequeñas explotaciones familiares existentes asociadas a la vivienda.

Usos prohibidos:

- Los demás.

4. Condiciones de urbanización.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 LUCyL/99.

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Superficie mínima de parcela

A efectos de la segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 1.000 m², con fachada mínima de 20 metros autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional y supera los 15 metros de fachada.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

Las edificaciones deben ser exentas, tanto las destinadas a uso residencial como las de uso industrial.

La distancia mínima de la edificación a los linderos laterales será de 3 metros.

La distancia mínima al frente de parcela será de 5 metros (lindero frontal).

La distancia mínima al lindero posterior será de 3 metros.

Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos será de 3 metros como mínimo o bien la mitad de la altura de la edificación.

Ocupación máxima

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares, será del 50%.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima total será de 1,00 m²c/m²s sobre superficie neta de parcela.

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1)

Alturas máximas

Para los edificios destinados a vivienda las condiciones serán las mismas que las definidas para la zona de ordenanza de vivienda aislada (VA).

Edificios destinados a vivienda:

- La altura máxima a cornisa será de 7 metros.
- La altura máxima a cumbre será de 10 metros.

Edificios destinados a uso industrial:

- La altura máxima a cornisa será de 7 metros.

Las alturas se medirán conforme a lo establecido en las condiciones generales de edificación.

Fondo edificable

El fondo edificable en planta baja y planta de piso no se fija.

Aparcamiento

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² para otros usos y acceso para vehículos desde la vía pública.

6. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La inclinación, a partir del borde exterior del alero será como máximo de 30° procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará tanto desde los aleros de la fachada principal como desde los del resto de fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Fachadas

Se procurará mantener un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc., y conservando, en lo posible, los muros ejecutados con técnicas típicas de la zona.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia ríos y arroyos, aunque no discurren por ellos vías públicas.

En los huecos, tanto de planta baja como de planta primera, predominará la composición vertical.

Materiales

Las condiciones son las mismas que las definidas para la zona de ordenanza de vivienda aislada (VA).

En cubiertas, el material de recubrimiento será teja cerámica para los edificios destinados a uso residencial. Para el resto de las edificaciones se respetarán las condiciones estéticas generales.

En fachadas y medianeras los materiales serán: Revocos, estucos, enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, ...), ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, barro en forma de adobe o tapial.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales como el fibrocemento, bloque de hormigón sin enfoscar y similares en los edificios destinados a uso industrial.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco.

Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales y las propias de la fachada.

13.8 EQUIPAMIENTOS (EQ).

(Véase el apartado 8.8 del presente documento)

1. Definición.

Conjunto de centros e instalaciones donde se desarrollan actividades de carácter colectivo al servicio de la población del municipio. Se señalan genéricamente en el artículo 38.1.d de la LUCyL/99 con el fin de mejorar la calidad urbana y la cohesión social.

2. Delimitación.

Esta ordenanza se aplica a las zonas que reúnen las características morfológicas descritas, conforme se señala en los planos de ordenación y usos del suelo (EQ).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación:

EQ Equipamiento Genérico.

Equipamiento polivalente o de reserva.

EQ-AD Equipamiento Administrativo.

Servicios de la Administración Pública.

EQ-RE Equipamiento Religioso.

Iglesias y Ermitas.

Centros Parroquiales.

EQ-CU Equipamiento Cultural.

Centros Culturales.

Centros de reunión.

Bibliotecas.

Salas de exposiciones.

EQ-ED Equipamiento Educativo.

Centros de enseñanza general.

Guarderías.

EQ-SA Equipamiento Sanitario Asistencial.

Consultorios médicos.

Unidades de Salud básicas.

Centros hospitalarios.

Residencias de ancianos.

EQ-DE Equipamiento Deportivo.

Polideportivos.

Pistas polideportivas.

Frontones.

Gimnasios y escuelas deportivas.

Actividades recreativas con edificación.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes

- Uso Dotacional. Uso correspondiente al equipamiento especificado. Equipamientos Urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente.

Usos compatibles

- Uso terciario: Hostelero (cafetería y restaurante para uso interno de la instalación).

- Uso residencial: vivienda para el personal de vigilancia y mantenimiento.

- Uso de aparcamiento en planta baja, bajo rasante o en espacio libre de parcela.

- Uso de Espacios Libres.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos

- Los demás.

4. Condiciones de urbanización.

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 22 LUCyL/99.

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Superficie mínima de parcela

A efectos de la segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 120 m², con fachada mínima de 8 metros autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional y supera los 6 metros de fachada.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

Respecto de la alineación exterior, tanto en planta baja como en planta de piso, no se permiten retranqueos en edificación entre medianeras (manzana cerrada y edificación alineada) y para edificación aislada el retranqueo mínimo será de 5 metros.

La distancia mínima de la edificación a los linderos laterales, tanto en planta baja como en planta de piso, será de 3 metros en edificación aislada y sin retranqueos en la edificación entre medianeras.

La distancia mínima al lindero posterior, en la edificación en manzana cerrada no se fija, en edificación alineada y en edificación aislada será de 3 metros.

Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos será de 3 metros como mínimo o bien la mitad de la altura de la edificación.

Ocupación máxima

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares, será el 85%, salvo en solares de menos de 120 m² donde la ocupación puede llegar hasta el 100%.

La ocupación máxima para uso residencial asociado al equipamiento será de 150 m² por planta.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar.

Número de plantas máximo

Dos plantas (B+1)

Alturas máximas

La altura máxima a cornisa será de 7 metros.

La altura máxima a cumbrera será de 10 metros.

Las alturas se medirán conforme a lo establecido en las condiciones generales de edificación. Estos límites no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Fondo edificable

En edificios entre medianeras el fondo edificable máximo en planta baja no se fija, y en planta de piso será de 12 metros. El fondo edificable en edificación aislada no se fija.

Aparcamiento

Las edificaciones deben tener, dentro de la parcela, como mínimo una plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² para otros usos y acceso para vehículos desde la vía pública. Quedan excluidas de esta condición aquellas parcelas menores de 40 m² ó 5 metros de fachada.

6. Condiciones estéticas.

La composición, materiales, color y diseño de la edificación procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva.

13.9 ESPACIOS LIBRES (EL)

(Véase el apartado 8.9 del presente documento).

1. Definición.

Conjunto de espacios reservados para las actividades humanas de disfrute del medio natural o espacios ajardinados, así como las plazas y recintos al aire libre para estancia, ocio, manifestaciones culturales, etc., en el medio urbano.

Se deben materializar en espacios públicos no edificados, bien sea como parques, jardines, áreas de juegos infantiles, pistas deportivas al aire libre, etc. exigidos por los artículos 38, 42 y 44 de la LUCyL/99 para garantizar la calidad urbana.

2. Delimitación.

Esta ordenanza se aplica a las zonas que reúnen las características morfológicas señaladas, conforme se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

3. Condiciones de uso.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Usos predominantes:

- Uso de Espacios Libres, jardín urbano y juegos infantiles.

Usos compatibles:

- Uso Dotacional. Equipamientos con máximo de un 30% de la superficie de zona verde.

- Uso de aparcamiento al aire libre con un máximo de un 10% de la superficie total.

- Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos:

- Los demás.

4. Condiciones de urbanización.

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Superficie mínima de parcela

No se fija ninguna superficie mínima de parcela, pero se deben tener en cuenta las condiciones reflejadas en el RUCyL para su consideración como Parque Urbano.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

La alineación exterior y el lindero posterior no se fijan.

En caso de existir retranqueos a linderos laterales la distancia será mayor de 3 metros.

Posición de la edificación respecto a otros edificios: Si poseen huecos, el retranqueo mínimo de la edificación será de 3 metros o bien dos tercios de la altura de la misma. Si no existen huecos será de 3 metros como mínimo o bien la mitad de la altura de la edificación.

Ocupación máxima

Se permiten edificaciones auxiliares con una superficie máxima de 50 m² y una ocupación del 5%.

Edificabilidad

Se permite una edificabilidad de 0,05 m²c/m²s.

Número de plantas máximo

Planta baja (B)

Alturas máximas

La altura máxima a cornisa será de 3,30 m.

Aparcamiento

En espacios libres de gran superficie se reservará una zona al aire libre para uso de aparcamiento, con un máximo de un 10% de la superficie total.

6. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

14. FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

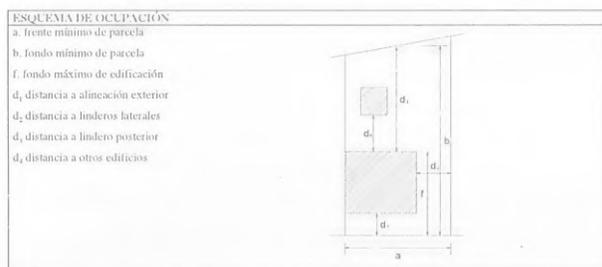
MC (1/2)	
NORMAS PARTICULARES DE ZONA	MANZANA CERRADA

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SUC/MC
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Fabricación en manzana
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	La existente. En caso de subdivisión: mín. 120 m ²
FRENTE MÍNIMO	El existente si > 5 metros
FONDO DE PARCELA	En caso de subdivisión: mínimo 6 metros No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NUMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B+1 (2 plantas)
EDIFICABILIDAD NETA	Determinada por las condiciones de ocupación, fondo y altura. 85% en parcelas > 120m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	100% en parcelas < 120m ²
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueos	Sin retranqueos
FONDO MÁXIMO	No se fija	12 metros
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueos ó 3 metros	Sin retranqueos ó 3 metros
LINDERO POSTERIOR	No se fija	Mínimo 3m
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h	



MC (2/2)	
NORMAS PARTICULARES DE ZONA	MANZANA CERRADA

USOS	
USOS PREDOMINANTES	- Uso residencial. Vivienda unifamiliar. - Uso residencial. Residencia comunitaria. - Uso terciario. Oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación. - Uso de aparcamiento en planta baja o bajo rasante. - Comercio y hostelería, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento en planta baja o bajo rasante de la edificación. - Uso Dotacional. Equipamientos urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras. - Uso de Espacios Libres.
USOS COMPATIBLES	- Uso de industria. Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente. - Uso ganadero. Pequeñas explotaciones familiares (donde ya existan) - Uso agrícola tradicional.
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	Materiales tradicionales de la zona
CUBIERTAS	Cubierta inclinada (pendiente máx. 30°) con teja cerámica

EA (1/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA EDIFICACIÓN ALINEADA

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SUC/EA
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar adosada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	La existente. En caso de subdivisión: mínima 250 m ²
FRENTE MÍNIMO	El existente si > 5,00 metros
FONDO DE PARCELA	En caso de subdivisión: Mínimo 8 metros No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NUMERO DE PLANTAS PERMITIDO	H+1 (2 plantas)
EDIFICABILIDAD NETA	Determinada por las condiciones de ocupación, fondo y altura
Ocupación MÁXIMA	60% (incluidas edificaciones auxiliares)
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueos	Sin retranqueos
FONDO MÁXIMO	No se fija	12 metros
LINDERO LATERALES	Sin retranqueos ó 3 metros	Sin retranqueos ó 3 metros
LINDERO POSTERIOR	Mínimo 3 metros	Mínimo 3 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. frente mínimo de parcela
b. fondo mínimo de parcela
f. fondo máximo de edificación
d₁ distancia a alineación exterior
d₂ distancia a linderos laterales
d₃ distancia a lindero posterior
d₄ distancia a otros edificios

VA (1/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA VIVIENDA AISLADA

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SUC/VA
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar aislada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	La existente. En caso de subdivisión: Mínimo 600 m ²
FRENTE MÍNIMO	El existente si >12 metros
FONDO DE PARCELA	En caso de subdivisión: Mínimo 15 metros No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NUMERO DE PLANTAS PERMITIDO	H+1 (2 plantas)
EDIFICABILIDAD NETA	0,6 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	Mínimo 5 metros	Mínimo 5 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija	No se fija
LINDERO LATERALES	Mínimo 3 metros	Mínimo 3 metros
LINDERO POSTERIOR	Mínimo 3 metros	Mínimo 3 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. frente mínimo de parcela
b. fondo mínimo de parcela
f. fondo máximo de edificación
d₁ distancia a alineación exterior
d₂ distancia a linderos laterales
d₃ distancia a lindero posterior
d₄ distancia a otros edificios

EA (2/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA EDIFICACIÓN ALINEADA

USOS	
USOS PREDOMINANTES	<ul style="list-style-type: none"> - Uso residencial: Vivienda unifamiliar. - Uso residencial: Vivienda colectiva. - Uso residencial: Residencia comunitaria. - Uso terciario: Oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Comercio y hostelería, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. - Uso Dotacional. Equipamientos urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio independiente. - Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras. - Uso de Espacios Libres.
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> - Uso de industria: Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente. - Uso agrícola tradicional (huertos y cultivos para autoconsumo). - Uso ganadero: Pequeña explotación familiar (donde ya existan).
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Materiales tradicionales de la zona.
CUBIERTAS	- Cubierta inclinada (pendiente máx. 30°) con teja cerámica

VA (2/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA VIVIENDA AISLADA

USOS	
USO PREDOMINANTE	<ul style="list-style-type: none"> - Uso residencial: vivienda unifamiliar - Uso residencial: Residencia comunitaria. - Uso terciario: Oficinas localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Comercio y hostelería, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. - Uso Dotacional. Equipamientos urbanos: en cualquier planta de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso Dotacional. Servicios Urbanos e infraestructuras. - Uso de Espacios Libres. - Uso de industria: Actividades industriales compatibles con el uso residencial. En planta baja de la edificación o en edificio independiente. - Uso agrícola tradicional. - Uso ganadero: Pequeña explotación familiar (donde ya existan). - Uso residencial: vivienda unifamiliar parcelada.
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> - Uso agrícola tradicional. - Uso ganadero: Pequeña explotación familiar (donde ya existan). - Uso residencial: vivienda unifamiliar parcelada.
USOS PROHIBIDOS	- Los demás.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Materiales tradicionales de la zona.
CUBIERTAS	- Cubierta inclinada (pendiente máx. 30°) con teja cerámica.

VA-IND (1/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	VIVIENDA AISLADA + USO INDUSTRIAL
-----------------------------	-----------------------------------

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SUCVA-IND
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar aislada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar e industrial

CONDICIONES DE PARCELA (uso residencial + uso industrial)	
SUPERFICIE MÍNIMA	La existente. En caso de subdivisión: Mínima 1.000 m ²
FRENTE MÍNIMO	El existente si >15 metros En caso de subdivisión: Mínima 20 metros
FONDO DE PARCELA	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO TOTAL (uso residencial + uso industrial)	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B+1 (2 plantas)
EDIFICABILIDAD NETA	100 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	50%
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ambos usos)		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	Mínimo 5 metros	Mínimo 5 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES	Mínimo 3 metros	Mínimo 3 metros
LINDERO POSTERIOR	Mínimo 3 metros	Mínimo 3 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 m ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 m ó 1/2 h	

VA-IND (2/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	VIVIENDA AISLADA -USO INDUSTRIAL
-----------------------------	----------------------------------

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código EL
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Panques y jardines con edificación exenta o instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Espacios libres

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se fija
FRENTE MÍNIMO	No se fija
FONDO DE PARCELA	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
EDIFICABILIDAD NETA	0,05 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	5% (Máx. 50 m ²)
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	3,30 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN EXTERIOR	No se fija
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueos o > 3 metros
LINDERO POSTERIOR	No se fija
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Materiales tradicionales de la zona, para vivienda. - Para uso industrial ver las condiciones estéticas generales.
CUBIERTAS	- Cubierta inclinada (pendiente máx. 30°) con recubrimiento de teja cerámica, para vivienda. - Para uso industrial ver las condiciones estéticas generales.

EQ (1/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	EQUIPAMIENTOS
-----------------------------	---------------

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código EQ ¹
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianeras o aislada
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	La existente. En caso de subdivisión: Mín. 120 m ²
FRENTE MÍNIMO	El existente si > 6 metros En caso de subdivisión: Mínimo 8 metros
FONDO DE PARCELA	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B+1 (2 plantas)
EDIFICABILIDAD NETA	Determinada por los demás parámetros. 85% en parcelas > 120m ² 100% en parcelas <120m ²
Ocupación MÁXIMA	100% en parcelas <120m ²
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	- Sin retranqueos en edificación entre medianeras - Mínimo 5 metros en edificación aislada. - No se fija.	- Sin retranqueos en edificación entre medianeras - Mínimo 5 metros en edificación aislada. - 12 metros en edificación entre medianeras. - No se fija en edificación aislada.
FONDO MÁXIMO	- Sin retranqueos ó 3 metros en edificación entre medianeras. - Retranqueo mínimo 3 metros en edificación aislada.	- Sin retranqueos ó 3 metros en edificación entre medianeras. - Retranqueo mínimo de 3 metros en edificación aislada.
LINDEROS LATERALES	- Sin retranqueos ó 3 metros en edificación entre medianeras. - Retranqueo mínimo de 3 metros en edificación aislada.	- Sin retranqueos ó 3 metros en edificación entre medianeras. - Retranqueo mínimo de 3 metros en edificación aislada.
LINDERO POSTERIOR	- Sin retranqueos ó 3 metros en edificación entre medianeras. - Retranqueo mínimo de 3 metros en edificación aislada.	- Retranqueo mínimo 3 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h	

EQ (2/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	EQUIPAMIENTOS
-----------------------------	---------------

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código EQ
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Panques y jardines con edificación exenta o instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Espacios libres

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se fija
FRENTE MÍNIMO	No se fija
FONDO DE PARCELA	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
EDIFICABILIDAD NETA	0,05 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	5% (Máx. 50 m ²)
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	3,30 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN EXTERIOR	No se fija
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueos o > 3 metros
LINDERO POSTERIOR	No se fija
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Materiales tradicionales de la zona, para vivienda. - Para uso industrial ver las condiciones estéticas generales.
CUBIERTAS	- Cubierta inclinada (pendiente máx. 30°) con recubrimiento de teja cerámica, para vivienda. - Para uso industrial ver las condiciones estéticas generales.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
La composición, materiales, color y diseño de la edificación procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva.	

EL (1/1)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	ESPACIOS LIBRES
-----------------------------	-----------------

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código EL
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Panques y jardines con edificación exenta o instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Espacios libres

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se fija
FRENTE MÍNIMO	No se fija
FONDO DE PARCELA	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
EDIFICABILIDAD NETA	0,05 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	5% (Máx. 50 m ²)
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	3,30 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
ALINEACIÓN EXTERIOR	No se fija
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueos o > 3 metros
LINDERO POSTERIOR	No se fija
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Materiales tradicionales de la zona, para vivienda. - Para uso industrial ver las condiciones estéticas generales.
CUBIERTAS	- Cubierta inclinada (pendiente máx. 30°) con recubrimiento de teja cerámica, para vivienda. - Para uso industrial ver las condiciones estéticas generales.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas en las condiciones estéticas generales.	

CONDICIONES ESTÉTICAS	
Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas en las condiciones estéticas generales.	

15. FICHAS DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE

Las fichas que se acompañan a continuación recogen las determinaciones relativas a las distintas áreas de Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable clasificadas en virtud de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, conforme al artículo 44.2.f de la LUCyL/99.

15.1 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas se tendrán en cuenta el siguiente criterio:

- Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

SUNC80DST-1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE:	NUCLEO: Villaquejada	SECTOR: 1

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Área de Suelo Urbano No Consolidado al sur del núcleo de Villaquejada.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	6.608 m ²
USO PREDOMINANTE	Residencial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
DENSIDAD MÁXIMA	30 viv/ha
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	20 viviendas
EDIFICABILIDAD	3.334 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	10 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	10 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIONES DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	
TITULARIDAD PRIVADA	100%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUNC80DST-3

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE:	NUCLEO: Villaquejada	SECTOR: 3

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de Suelo Urbano No Consolidado al noroeste del núcleo de Villaquejada.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	15.113 m ²
USO PREDOMINANTE	Residencial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
DENSIDAD MÁXIMA	30 viv/ha
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	45 viviendas
EDIFICABILIDAD	7.556,50 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	10 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	10 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIONES DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	
TITULARIDAD PRIVADA	100%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUNC80DST-2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE:	NUCLEO: Villaquejada	SECTOR: 2

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Área de Suelo Urbano No Consolidado al noreste del núcleo de Villaquejada.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	18.969 m ²
USO PREDOMINANTE	Residencial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
DENSIDAD MÁXIMA	30 viv/ha
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	20 viviendas
EDIFICABILIDAD	9.484,50 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	10 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	10 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIONES DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	
TITULARIDAD PRIVADA	100%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUNC80DST-4

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE:	NUCLEO: Villaquejada	SECTOR: 4

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Área de Suelo Urbano No Consolidado al noreste del núcleo de Villaquejada.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	14.210 m ²
USO PREDOMINANTE	Residencial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
DENSIDAD MÁXIMA	30 viv/ha
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	43 viviendas
EDIFICABILIDAD	7.105 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	10 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	10 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIONES DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	
TITULARIDAD PRIVADA	100%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUNC/SO/04T-5

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE:	NUCLEO: Villafer	SECTOR: 5

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Área de Suelo Urbano No Consolidado al este del núcleo de Villafer.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	20.372 m ²
USO PREDOMINANTE	Residencial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
DENSIDAD MÁXIMA	30 viv/ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	61 viviendas
EDIFICABILIDAD	10,186 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	10 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	10 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	
TITULARIDAD PRIVADA	100%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/D/02

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO:	SECTOR: 2

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente, en la intersección con la carretera LE-412.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	87.141 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.000 m ² /ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viviendas
EDIFICABILIDAD TOTAL	43.570,50 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	20 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIONES DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/D/01

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO: r	SECTOR: 1

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente, en la intersección con la carretera LE-412.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	162.290 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.000 m ² /ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viviendas
EDIFICABILIDAD TOTAL	81.145 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	20 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/D/03

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO:	SECTOR: 3

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente, en la intersección con la carretera LE-412.

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	151.360 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.000 m ² /ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viviendas
EDIFICABILIDAD TOTAL	75.680 m ² (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	20 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/104

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO:	SECTOR: 4

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente.

(Plano 1B Detalle del Suelo Urbanizable)

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	136.874 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.000 m ² /ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viviendas
EDIFICABILIDAD TOTAL	68.437 m ² , (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	20 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/106

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO:	SECTOR: 6

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente.

(Plano 1B Detalle del Suelo Urbanizable)

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	112.909 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.000 m ² /ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viviendas
EDIFICABILIDAD TOTAL	56.454,50 m ² , (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	20 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/105

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO:	SECTOR: 5

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Sector de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente.

(Plano 1B Detalle del Suelo Urbanizable)

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	159.256 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.000 m ² /ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viviendas
EDIFICABILIDAD TOTAL	79.628 m ² , (en uso predominante)
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

CESIONES OBLIGATORIAS (artículo 128 RUCyL)	
EQUIPAMIENTOS	20 m ² por cada 100 m ²
ESPACIOS LIBRES	20 m ² por cada 100 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de uso público por cada 100 m ²

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

SUe/ND

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		
NOMBRE: POLIGONO INDUSTRIAL	NUCLEO:	

LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
	Área de suelo urbanizable de uso industrial asociado a la autovía A-66, León-Benavente.

(Plano 1B Detalle del Suelo Urbanizable)

PARAMETROS GLOBALES	
SUPERFICIE	265.679 m ²
USO PREDOMINANTE	Industrial

CARACTERÍSTICAS (artículo 122 RUCyL)	
EDIFICABILIDAD	132.839 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 m ² /m ²

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD PÚBLICA	10%
TITULARIDAD PRIVADA	90%

CONDICIONES DE DESARROLLO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS SECTORES	5 hectáreas

16. FICHAS DE NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO

SR/C (1/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	SUELO RÚSTICO COMÚN
-----------------------------	---------------------

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SR/C

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA DE CULTIVO (Decreto 76/84 RCL)	Regadío: 20.000 m ² Secano: 60.000 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN para uso agropecuario	
PARCELA MÍNIMA	3.000 m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	40%
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN para uso agropecuario	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Retranqueo mín. 5 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Retranqueo mínimo 3 metros
LINDERO POSTERIOR	Retranqueo mínimo 5 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN para vivienda unifamiliar asociada al uso	
DISTANCIA MÍN. A VIV. EXISTENTES	200 metros
PARCELA MÍNIMA	3.000 m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B+1(2 plantas)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,1 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	5%
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN para vivienda unifamiliar asociada al uso	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Mínimo 6 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Mínimo 6 metros
LINDERO FRONTAL	Mínimo 6 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h.

SR/C (2/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	SUELO RÚSTICO COMÚN
-----------------------------	---------------------

USOS	
USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> - Usos agrícolas, ganaderos y de aprovechamiento forestal. - Recreio extensivo. - Usos de conservación y regeneración de la naturaleza. - Recreio concentrado. - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal. - Obras públicas o infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio.
USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Actividades extractivas, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a su funcionamiento. - Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población. - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo, que puedan considerarse de interés público.
USOS PROHIBIDOS	- Los demás.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Se cumplirán las condiciones estéticas generales.
CUBIERTAS	- Se cumplirán las condiciones estéticas generales. Para uso vivienda: Cubiertas inclinadas (pendiente máx. 30º) con teja cerámica.

SR/PA (1/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA
-----------------------------	---

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SR/PA

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA DE CULTIVO (Decreto 76/84 RCL)	Regadío: 20.000 m ² Secano: 60.000 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN para uso agropecuario	
PARCELA MÍNIMA	3.000 m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7,80 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN para uso agropecuario	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Retranqueo mín. de 5 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Retranqueo mínimo de 3 metros
LINDERO POSTERIOR	Retranqueo mínimo de 5 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN para vivienda asociada al uso	
DISTANCIA MÍN. A VIV. EXISTENTES	200 metros
PARCELA MÍNIMA	5.000 m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda unifamiliar aislada
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B+1 (2 plantas)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,05 m ² /m ²
Ocupación MÁXIMA	5%
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	7,80 metros

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN para vivienda asociada al uso	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Mínimo 6 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Mínimo 6 metros
LINDERO POSTERIOR	Mínimo 6 metros
OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 3 metros ó 2/3 h. Sin huecos mínimo 3 metros ó 1/2 h.

SR/PA (2/2)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA
-----------------------------	---

USOS	
USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> - Usos agrícolas, ganaderos y de aprovechamiento forestal. - Recreio extensivo. - Usos de conservación y regeneración de la naturaleza. - Recreio concentrado. - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal. - Obras públicas o infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio.
USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales. - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. - Obras públicas o infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio. - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo, que puedan considerarse de interés público.
USOS PROHIBIDOS	Los demás y en especial: - Actividades extractivas, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a su funcionamiento.

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	- Se cumplirán las condiciones estéticas generales y las específicas del tipo de suelo.
CUBIERTAS	- Se cumplirán las condiciones estéticas generales y las específicas del tipo de suelo.

SR/PC/B (1/1)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL, BODEGAS.
-----------------------------	---

NORMAS PARTICULARES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ACCESO A BODEGAS	
--	--

CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SR/PC/B
USO PERMITIDO	Bodega
GRADO DE PROTECCIÓN	Protección Ambiental

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
ALTURA MÁXIMA	3 metros
FRENTE MÁXIMO	6 metros
FONDO MÁXIMO	6 metros
SUPERFICIE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	25 m ²

CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS	Materiales tradicionales de la zona (ladrillo caravista o enfocado en tonos terrosos)
CUBIERTAS	Cubiertas inclinadas con teja cerámica.
CARPINTERÍAS	Carpinterías de madera.

SR/PE/A (1/2)	
NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL AGRÍCOLA	
CONDICIONES GENERALES	
AMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SR/PE/A
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA DE CULTIVO (Decreto 76/84 R.CyL)	Regadio: 20.000 m ² Secano: 60.000 m ²
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN para uso agrícola	
PARCELA MÍNIMA	3.000 m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada
NÚMERO DE PLANTAS PERMITIDO	B (1 planta)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	25 m ²
Ocupación MÁXIMA	25 m ²
ALTURA MÁXIMA (a cornisa)	3,00 metros
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN para uso agrícola	
ALINEACIÓN EXTERIOR	Retranqueo mín. 5 metros
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Retranqueo mín. 3 metros
LINDERO POSTERIOR	Retranqueo mín. 5 metros
OTROS EDIFICIOS	No se fija

SR/PE/A (2/2)	
NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL AGRÍCOLA	
USOS	
USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> - Uso de agricultura tradicional - Recreo extensivo. - Usos de conservación y regeneración de la naturaleza. - Agricultura intensiva (sin invernadero). - Aprovechamiento forestal tradicional. - Ganadería extensiva. - Recreo concentrado.
USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Agricultura intensiva (con invernadero). - Aprovechamiento forestal productivo. - Acampada. - Los que exigen Estudios de Impacto Ambiental señalados en las condiciones generales de protección. - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal. - Actividades extractivas, así como las construcciones vinculadas a su funcionamiento. - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales. - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
USOS PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> - Los demás, y en especial - Actividades con posibilidad de contaminación de acuíferos. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS	Se cumplirán las condiciones estéticas generales.
CUBIERTAS	Se cumplirán las condiciones estéticas generales.

León, octubre de 2004.—EL EQUIPO REDACTOR

CATÁLOGO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Catálogo de Protección de las Normas Urbanísticas Municipales de Villaquejida. Este documento tiene un carácter complementario a las Normas Urbanísticas, tramitándose de forma conjunta.

El objetivo de la catalogación es evitar la desaparición de los elementos que, por sus características constructivas o tipológicas, mantienen por sí mismos y por su entorno unos valores de tradición histórica y composición que son parte importante para la identificación de los distintos núcleos, según los artículos 37, 44.1.c) y 44.2.c) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, (en adelante LUCyL) sobre protección del Patrimonio Cultural desde el Planeamiento Urbanístico; y según los artículos 17 y 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), en cuanto al deber de adaptación al entorno y a la obligación de catalogar todos los elementos del término municipal por parte de las Normas Urbanísticas Municipales, respectivamente. Por otra parte, es necesario el cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para los instrumentos urbanísticos, por la obligatoriedad de incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección.

El documento se compone de dos capítulos:

- La Normativa del Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.

- Fichas descriptivas de los elementos afectados por algún tipo de protección, detallando el nivel de protección que se establece.

El Catálogo podrá ser modificado, tanto para incluir o excluir elementos como para cambiar los entornos o las condiciones de protección, a instancia de particulares o de la Administración adjuntando informe justificativo de los motivos alegados redactado por un técnico competente, tramitándose como modificación puntual.

2. NIVELES DE CATALOGACIÓN

Para los diversos elementos de interés cultural se distinguen dos niveles de catalogación:

ELEMENTOS CON PROTECCIÓN SUPRAMUNICIPAL

Aquellos elementos están afectados por algún tipo de protección específica por parte de la Administración:

Bienes de interés cultural por declaración genérica

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 los elementos afectados por la legislación anterior y por disposiciones posteriores de la Comunidad Autónoma:

- Castillos (Decreto de 22 de abril de 1949 que protege a todos los castillos de España sea cual fuere su estado de ruina).

- Escudos (Decreto 571/1963 de 14 de marzo que protege los escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas de análoga índole).

ELEMENTOS CON PROTECCIÓN MUNICIPAL

Aquellos elementos que no que no están afectados por ninguna protección específica y se protegen desde el presente Catálogo, con base en la legislación urbanística, artículos 37 y 44.1.c) de la LUCyL y artículos 17 y 121 del RUCyL; y regulados por las Normas Urbanísticas Municipales.

3. NORMATIVA DE CATÁLOGO

3.1 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

El Catálogo establece tres grados de protección de elementos:

3.1.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

Grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

Se aplica a todos los edificios señalados con este grado en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial con eliminación obligada de los añadidos o elementos ajenos a las características de origen.

Se permitirán solamente acciones encaminadas a la conservación del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, manteniendo su diseño, composición, estructura, materiales, elementos ornamentales y acabados tanto exterior como interiormente, dotándole del uso que, siendo compatible con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Las actuaciones permitidas son las de conservación, restauración o consolidación definidas en esta normativa. En todo caso las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original. Las actuaciones se realizarán en todo caso manteniendo las mismas características estructurales, debiendo justificarse expresamente la imposibilidad de utilización de los mismos materiales, autorizándose cambios de éstos tan sólo en casos de imposible obtención de los mismos o necesidades derivadas de las normativas sectoriales de obligado cumplimiento tales como protección contra incendios, aislamiento energético, etc.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fa-

chadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, etc.

Quedan prohibidas, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una de las obras permitidas en este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

3.1.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

Se aplica a todos los edificios señalados con este grado en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial con eliminación obligada de los añadidos o elementos ajenos a las características de origen.

Son obras encaminadas a la reutilización de un edificio mejorando la habitabilidad y funcionalidad, mediante cambios en la distribución interior o en elementos estructurales no significativos manteniendo la volumetría, fachadas, forma de la cubierta y elementos de interés dentro de la parcela o de la edificación.

En los edificios incluidos en este grado de protección se permiten los tipos de obras definidos en estas Normas como de restauración, conservación y consolidación, dirigidas todas ellas al mantenimiento del edificio, así como las de rehabilitación.

3.1.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL

Grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio, se permiten las de rehabilitación. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la construcción por estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

Obras encaminadas a aprovechar elementos puntuales de la construcción preexistente que tengan cierto interés (muros o sillares de piedra, embocaduras de puertas o ventanas, lápidas o inscripciones, carpinterías de puertas, ventanas o galerías, aleros, ...) para incorporarlos a la nueva edificación, intentando basar su diseño en la edificación que sustituye o en la arquitectura del lugar.

Los elementos heráldicos, blasones e inscripciones no podrán ser cambiados de lugar ni se realizarán obras o reparaciones en sus fachadas sin autorización.

3.1.4 PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Se aplica a los lugares señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León. Los datos de los mismos han sido recogidos de la Carta Arqueológica de la provincia de León que posee el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

Se seguirán las especificaciones dispuestas en la Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155, de 29 de junio de 1985) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León, de donde se recoge la siguiente definición:

Zona arqueológica: el lugar o paraje natural en el que existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan o no sido extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas.

La conservación de las zonas arqueológicas comporta el mantenimiento de los valores históricos, etnológicos, paleontológicos y antropológicos, así como la protección de bienes afectados, ya hayan sido descubiertos o se encuentren ocultos en el subsuelo o bajo las aguas continentales.

Autorización de obras:

Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología (Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León).

La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Entorno de protección:

Los yacimientos arqueológicos catalogados tendrán un entorno de protección de 150 metros. Todas las actuaciones que se vayan a realizar en un yacimiento catalogado o en su entorno deben recibir el informe favorable del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

3.1.5 ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección, incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento.

3.2 ENTORNO DE PROTECCIÓN

Con carácter general, para los elementos incluidos en el Catálogo, si no se señala otro entorno de protección en los planos o tiene otro establecido por protecciones supramunicipales, el entorno de protección será el propio edificio y la parcela en que se sitúa.

En las actuaciones dentro de los entornos de protección delimitados, se cuidará especialmente el diseño y materiales de las edificaciones, adaptándose a las características predominantes del conjunto.

3.3 TIPOS DE INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

En los elementos incluidos en el Catálogo se permiten una serie de actuaciones dependiendo del grado de protección en el que se incluya. Estas actuaciones se detallan a continuación:

3.3.1 RESTAURACIÓN

Obras encaminadas a recuperar el estado original del edificio o de una parte de este en sus aspectos formales, estructurales o espaciales.

3.3.2 CONSERVACIÓN

Son obras destinadas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas en este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

3.3.3 CONSOLIDACIÓN

Obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

La necesidad de realización de obras de estas características no podrá justificar, en ningún caso, alteración de la organización espacial o formal de los edificios y construcciones.

Las obras de consolidación que afecten a elementos incluidos en el Catálogo deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente, salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales.

3.3.4 REHABILITACIÓN

Obras de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

En los casos de rehabilitación de un edificio es obligada la eliminación de elementos de impacto negativo señalados en la ficha del Catálogo.

Se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por las Ordenanzas de Edificación.

3.3.5 RECONSTRUCCIÓN

Obras dirigidas a la construcción de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, tanto en su forma exterior como en su organización espacial. En estas actuaciones se permite la redistribución del espacio interior, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

Las obras de reconstrucción están vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos que puedan considerarse de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS O ESPACIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

Las obras que generalmente se van a realizar en estos elementos son las de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reconstrucción, que quedan definidas en el punto anterior, pero en el caso de las bodegas es necesario regular las condiciones de edificación de las construcciones de acceso para que mantengan el carácter tradicional y no se conviertan en segunda residencia como está pasando actualmente.

3.4.1 CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE ACCESO A BODEGAS

1. Condiciones generales

Se refiere a la construcción de acceso a las bodegas (también denominada coloquialmente como caseto).

Las zonas de bodegas, tanto las de Villaquejada como las de Villafer, están incluidas en el Suelo Rústico con Protección Cultural. Bodegas (SR/PC/B) y están señaladas en el plano 1A. Clasificación del Suelo. Término Municipal de Villaquejada.

2. Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Altura máxima

La altura máxima permitida es de 2,80 metros medida a cara inferior del alero.

Las alturas se medirán conforme a lo establecido en las condiciones generales de edificación.

Frente máximo

El frente máximo permitido para este tipo de edificaciones es de 6 metros.

Fondo máximo

El fondo máximo permitido para este tipo de edificaciones es de 6 metros.

Superficie máxima de edificación

Se limita la superficie máxima de estas edificaciones a 25 m².

3. Condiciones estéticas

Fachadas

Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc.

En fachadas los materiales serán: enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (tonos terrosos), ladrillo visto macizo o barro en forma de adobe o tapial.

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica con una pendiente no superior a 30°.

Carpinterías

Las carpinterías serán de madera tanto en puertas de acceso como en ventanas.

NORMAS PARTICULARES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ACCESO A BODEGAS

CONDICIONES GENERALES

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en el plano con código SR/PC/B
USO CARACTERÍSTICO	Bodega
GRADO DE PROTECCIÓN	Protección Ambiental

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA MÁXIMA	Planta baja (2,80 metros)
FRENTE MÁXIMO	6 metros
FONDO MÁXIMO	6 metros
SUPERFICIE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	25 m ²

CONDICIONES ESTÉTICAS

FACHADAS	- Materiales tradicionales de la zona (ladrillo cara vista o enfoscado en tonos terrosos).
CUBIERTAS	- Cubiertas inclinadas de teja cerámica. - Pendiente no superior a 30°.
CARPINTERÍAS	- Carpinterías de madera.

USOS

PERMITIDOS	- Usos propios de la zona de bodegas.
SUJETOS A AUTORIZACIÓN	- Hostelería
PROHIBIDOS	- Los demás, en especial el uso residencial

3.5 INFRACCIONES Y SANCIONES

Se ajustará a lo señalado en el artículo 155 y ss de la LUCyL y en el artículo 348 y ss del RUCyL, teniendo la consideración de infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico.

4. FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Se detalla a continuación una relación de elementos incluidos en el Catálogo, con las fichas descriptivas de cada uno y de la protección que les afecta.

Se establecen unos grados de protección para edificios señalados en el Catálogo.

El listado de elementos protegidos es el siguiente:

EP-1	Iglesia Parroquial de Villaquejada
EP-2	Edificio en la C/ Monseñor Gallego nº 2, en Villaquejada
EP-3	Edificio en la C/ Mayor nº 29, en Villaquejada
EP-4	Edificio en la Carretera León-Benavente nº 34, en Villaquejada
EP-5	Antiguo Molino situado en la Carretera León-Benavente, en Villaquejada
EP-6/EP-47	Palomares
EP-48	Escuelas de Villafer
EP-49	Puente de Villafer
EP-50	Bodegas de Villaquejada
EP-51	Bodegas de Villafer
EP-52	Yacimiento "Los Arreñales" en Villafer

EP-53	Yacimiento "Santa Colombica II" en Villafer
EP-54	Yacimiento "Caserío de Belvis - El Castillo" en Villafer
EP-55	Yacimiento "Santo Martino" en Villaquejida
EP-56	Yacimiento "San Martino - El Charcón" en Villaquejida
EP-57	Yacimiento "La Quintana" en Villaquejida
EP-58	Ermida de Santa Colomba II en Villaquejida

5. PLANOS GUÍA

Plano Guía 1. Núcleo de Villaquejida.

Plano Guía 2. Núcleo de Villafer.

Plano Guía 3. Término Municipal de Villaquejida.

León, octubre de 2004.-El Equipo Redactor

2376

8.972,80 euros

Administración de Justicia

Juzgados de Primera Instancia

NÚMERO CUATRO DE LEÓN

1140K.

NIG: 24089 1 0001472/2005.

Procedimiento: Procedimiento ordinario 158/2005 (M).

Sobre: Otras materias.

De: Edelmiro Fernández Rielo, María del Carmen Méndez Gayol.

Procurador: Ildefonso del Fueyo Álvarez, Ildefonso del Fueyo Álvarez.

Contra: Roberto Rodríguez Fernández.

Procurador: Sin profesional asignado.

EDICTO

Juzgado de Primera Instancia número cuatro de León

Juicio: Procedimiento ordinario 158/2005.

Parte demandante: Edelmiro Fernández Rielo, María del Carmen Méndez Gayol.

Parte demandada: Roberto Rodríguez Fernández.

En el juicio referenciado se ha acordado entregar a la parte demandada la cédula cuyo texto literal es el siguiente:

CÉDULA DE EMPLAZAMIENTO

Tribunal que ordena emplazar: Juzgado de Primera Instancia número cuatro de León.

Asunto en que se acuerda: El arriba referenciado.

Persona a la que se emplaza: Roberto Rodríguez Fernández en concepto de parte demandada. Domicilio: Calle General Mola, nº 28, 4º derecha, Armunia.

Objeto del emplazamiento: Comparecer en el juicio expresado, para contestar a la demanda, en la que figura como parte demandada. Se acompaña copia de la demanda, de los documentos acompañados y del auto de admisión de aquella.

Tribunal ante el que debe comparecer: En la sede de este Juzgado.

Plazo para comparecer: Veinte días hábiles computados desde el siguiente al de este emplazamiento.

Previsiones legales:

1.- Si no comparece, se le declarará en situación de rebeldía procesal y notificada la misma, no se llevará a cabo ninguna otra, excepto la de la resolución que ponga fin al proceso (artículos 496 y 497 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil -LECn-).

2.- La comparecencia en juicio debe realizarse por medio de Procurador, con la asistencia de abogado (artículos 23 y 31 de la LECn).

3.- Debe comunicar a este Tribunal cualquier cambio de domicilio que se produzca durante la sustanciación de este proceso (artículo 155.5 párrafo primero de la LECn).

En León, a 23 de febrero de 2005.-El Secretario Judicial (ilegible).

En virtud de lo acordado en los autos de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la Ley 1/2000,

de Enjuiciamiento Civil, por el presente se emplaza a Roberto Rodríguez Fernández, a fin de que en veinte días conteste a la demanda, bajo apercibimiento de rebeldía.

En León, a 30 de junio de 2005.-El Secretario Judicial (ilegible).
5610 40,80 euros

NÚMERO SIETE DE LEÓN

76000.

NIG: 24089 1 0009376/2004.

Procedimiento: Verbal desahucio falta pago 1163/2004.

Sobre: Otras materias.

De: María Carmen Alonso Herreras.

Procuradora: María Lourdes Crespo Toral.

Contra: Daniel Jover Pina.

Procurador: Sin profesional asignado.

EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Fallo:

Estimando como estimo la demanda interpuesta por la Procuradora señora Crespo Toral, en nombre y representación de María Carmen Alonso Herreras, asistida del Letrado señor Juan López-Conteras Martínez, contra el señor Daniel Jover Pina, habiendo sido declarado en situación de rebeldía procesal, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de fecha 22 de mayo de 2002 y el desahucio y se condena al demandado a abonar al actor 2.914,83 euros, intereses legales desde la interposición judicial, con imposición de las costas al demandado.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de cinco días.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Daniel Jover Pina, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación. León, a 7 de junio de 2005.-La Secretaria (ilegible).

5240

24,00 euros

1140K.

NIG: 24089 1 0011753/2003.

Procedimiento: Juicio verbal 1530/2003.

Sobre: Otras materias.

De: Mateo del Árbol García.

Procuradora: Cristina de Prado Sarabia.

Contra: Juan Fernández Fernández.

Procurador: Sin profesional asignado.

EDICTO

Doña María Dolores González Hernando, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número siete de León y su partido, en el juicio referenciado, se ha dictado la resolución cuyo texto literal es el siguiente:

Fallo:

Estimando como estimo la demanda interpuesta por la Procuradora señora doña Cristina de Prado Sarabia, en nombre y representación del señor don Mateo del Árbol García, y asistido de la Letrada señora Raquel Jaén González, contra Herederos de Juan Fernández Fernández, representados por la procuradora señora Diana González Rodríguez, asistida del Letrado señor Miguel A. González, y contra ignorados titulares de la parcela 53085 de Onzonilla en calidad de terceros interesados, debo declarar y declaro el dominio que el demandado tiene sobre la finca objeto de litigio y se delimitan los linderos de la misma, conforme al dictamen del perito judicial y se declara el dominio en función a la propiedad acreditada sobre la misma, condenando al demandado a las costas procesales.

Notifíquese esta resolución por BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de cinco días.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

En virtud de lo acordado en los autos de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, por el presente se notifique la sentencia a los ignorados titulares de la parcela 53085 de Onzonilla en calidad de terceros interesados a Juan Fernández Fernández a fin de que, bajo apercibimiento de.

En León, a 10 de mayo de 2005.-El Secretario Judicial (ilegible).

4612

36,00 euros

Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

NÚMERO UNO DE PONFERRADA

52950.

Juicio de faltas 137/2005.

Número de Identificación Único: 24115 2 0100622/2005.

EDICTO

Secretario del Juzgado de Instrucción número uno de Ponferrada.

Doy fe y testimonio:

Que en el juicio de faltas nº 137/2005 se ha dictado la presente sentencia, que en su encabezamiento y parte dispositiva dice:

Encabezamiento

En Ponferrada, a 30 de mayo de 2005.

Vistos por mí, Gladys López Manzanares, Juez del Juzgado de Instrucción número uno de Ponferrada, los presentes autos de juicio verbal de faltas número 137/04, seguidos por lesiones a instancia de Marcelino Uría Monzón y Jorge Manuel Machado Pereira como denunciante y denunciados, interviniendo el Ministerio Fiscal.

Fallo:

Debo absolver a Marcelino Uría Monzón de los hechos por los que venía denunciado y debo condenar a Jorge Manuel Machado Pereira Alves como autor de una falta de lesiones del artículo 617.1 del Código Penal imponiéndole una pena de multa de treinta días con una cuota diaria de cinco euros, total ciento cincuenta (150 euros), que deberá abonar en el plazo de quince días desde la notificación de esta resolución, en caso contrario se sustituirán cada dos cuotas insatisfechas por un día de privación de libertad, y que indemnice a Marcelino Uría en la suma de ciento cincuenta euros (150 euros), todo ello con expresa imposición de costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Ministerio Fiscal haciéndoles saber que contra la misma cabe la presentación de recurso de apelación que resolverá, en su caso, la Audiencia Provincial de León.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a las diligencias, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación de sentencia a Jorge Manuel Machado Pereira Alves, actualmente paradero desconocido, y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, expido la presente en Ponferrada, a 27 de junio de 2005.-El Secretario (ilegible).

5651

29,60 euros

NÚMERO UNO DE ASTORGA

55800.

NIG: 24008 1 0100418/2005.

Procedimiento: Expediente de dominio. Inmatriculación 107/2005.

Sobre: Otras materias.

De: José Antonio Abella Gavela, Nuria Jane Virgili.

Procurador: Sin profesional asignado, sin profesional asignado.

EDICTO

Doña María Pinto Andrés, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Astorga,

Hago saber:

Que en este Juzgado se sigue expediente de dominio número 107-05, a instancia de don José Antonio Abella Gavela y doña Nuria

Jane Virgili, vecinos de Barcelona, sobre inmatriculación de la siguiente finca:

“Casa situada en el pueblo de Villar de Ciervos, en el Ayuntamiento de Santa Colomba de Somoza (León), en la calle de la Iglesia número 28 A, construida sobre un solar de doscientos veintiocho metros cuadrados de superficie en el que la edificación ocupa ciento sesenta y nueve metros cuadrados, también con aproximación, y la que consta de dos plantas, la baja y la primera alta, destinadas a diversas dependencias y servicios, teniendo la baja una superficie construida de ciento veinte metros cuadrados y la primera alta cuarenta y nueve metros cuadrados aproximadamente, y lindante la casa edificada en su frente con la calle de la Iglesia; derecha entrando, con Prados de la Zuepa propiedad de la Junta Vecinal de Villar de Ciervos; izquierda, casa de los herederos de doña Rosalía Vallesteros; y por el fondo con terrenos propios del solar del que forma parte.

Y toda la finca, linda por su frente con la calle de la Iglesia, por la derecha entrando, Prados de la Zuepa; izquierda Casas de los herederos de doña Rosalía Ballesteros y herederos de doña Consuelo Palacio; y por el fondo, con la citada casa de los herederos de doña Consuelo Palacio.”

La referida finca le pertenece según manifiesta por compraventa privada a don Bonifacio Martínez Brea.

Por resolución de esta fecha se acordó admitir a trámite el expediente y se acordó citar personalmente a la persona de la que procede la finca don Bonifacio Martínez Brea y a la colindante Junta Vecinal de Villar de Ciervos y por medio de edictos a los causahabientes de don Ángel García Rodríguez y a los colindantes de herederos desconocidos de Rosalía Ballesteros y Consuelo Palacio para que dentro del plazo de diez días puedan comparecer en el expediente para alegar lo que a su derecho convenga.

Asimismo se acordó convocar a las personas ignoradas a las que pueda perjudicar la inscripción solicitada para que dentro del término de diez días siguientes a la publicación puedan comparecer ante este Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

Y para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, periódico *El Faro Astorgano* y exposición en el tablón de anuncios de este Juzgado y Ayuntamiento de Luyego de Somoza, se expide el presente en Astorga, a 30 de junio de 2005.-El Secretario (ilegible).

5601

48,00 euros

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE LEÓN

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 95/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña María Valbuena Gutiérrez, Silvia Isabel Urcera Fuentes contra la empresa Isabel Fuentes Larralde, Gerardo Madruga Díez y Madruga Fuentes CB, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

Dispongo:

Primero: Despachar la ejecución solicitada por doña María Valbuena Gutiérrez, Silvia Isabel Urcera Fuentes, contra Isabel Fuentes Larralde, Gerardo Madruga Díez y Madruga Fuentes CB, por un importe de 19.787,32 euros de principal más 2.000,00 euros para costas e intereses que se fijan provisionalmente.

Segundo: Trabar embargo sobre los bienes conocidos de la ejecutada y que se describen a continuación. A tal fin se acuerda: Oficiar a la empresa Construcciones Álvarez SL, para que procedan al embargo de la nómina del ejecutado don Gerardo Madruga Díez; y oficiarse al Registro de la Propiedad, Catastro, Ayuntamiento y Delegación de Hacienda para que informe sobre posibles bienes de los ejecutados, declarándose embargadas las posibles devoluciones que pudiera percibir de la Agencia Tributaria.

Tercero: Advertir y requerir al ejecutado de las obligaciones y requerimientos que se le efectúan en los razonamientos jurídicos 4º

y 5º de esta resolución y de las consecuencias de su incumplimiento que se detallan en el razonamiento 6º y que podrán dar lugar a la imposición de apremios pecuniarios en cuantía de hasta 601,01 euros por cada día de retraso.

Cuarto: Dar traslado de esta resolución y del escrito interesado la ejecución al fondo de garantía salarial a los fines expresados en el razonamiento jurídico 7º.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la LPL y 451 y siguientes de la LEC).

Lo que propongo a S.Sª para su conformidad.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Madrugá Fuentes CB e Isabel Fuentes Larralde, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 29 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.
5636 37,60 euros

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 85/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de José Rojas Niño de Guzmán contra la empresa Laurentino Mateos Antón, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

En atención a lo expuesto, se acuerda:

Despachar ejecución del título mencionado en los hechos de la presente resolución por un principal de 1.058,39 euros más la cantidad de 105,00 euros en concepto de intereses provisionales.

Dése audiencia al Fondo de Garantía Salarial y a la parte actora para que en quince días puedan designar la existencia de nuevos bienes susceptibles de traba, advirtiéndoles que de no ser así se procederá a dictar auto de insolvencia provisional en la presente ejecución.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes al de su notificación, sin perjuicio de su ejecutividad.

Esta es la resolución que propone el Secretario Judicial de este Juzgado, al Ilmo. señor don Magistrado-Juez de lo Social número uno. Doy fe.

Y para que le sirva de notificación en legal forma Lurentino Mateos Antón, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 30 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.
5637 27,20 euros

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 42/2005, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de Asepeyo, contra la empresa Dopeme SA, sobre seguridad social, se ha dictado la siguiente:

Parte dispositiva:

En atención a lo expuesto, se acuerda:

a) Declarar al ejecutado Dopeme SA, INSS, Tesorería General de la Seguridad Social, en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 9.102,05 euros. Insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

b) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado.

Lo que propongo a S.Sª para su conformidad.

Y para que le sirva de notificación en legal forma Dopeme SA, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 28 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.
5638 27,60 euros

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 99/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Tarsicio Cabero Fernández contra la empresa Ingeniería Constructiva y Edificaciones SL, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

Dispongo:

Primero: Despachar la ejecución solicitada por don Tarsicio Cabero Fernández contra Ingeniería Constructiva y Edificaciones SL, por un importe de 6.223,62 euros de principal más 600,00 euros para costas e intereses que se fijan provisionalmente.

Segundo: Oficiase al Registro de la Propiedad, Ayuntamiento, Catastro y Delegación de Hacienda del domicilio de la ejecutada para que informe sobre los bienes de su propiedad, declarándose embargadas las posibles devoluciones que pudiera percibir de la Agencia Tributaria.

Tercero: Dar traslado de esta resolución y del escrito interesado la ejecución al fondo de garantía salarial a los fines expresados en el razonamiento jurídico 7º.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la LPL y 451 y siguientes de la LEC).

Lo que propongo a S.Sª para su conformidad.

Y para que le sirva de notificación en legal forma Ingeniería Constructiva y Edificaciones SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 30 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.
5676 28,80 euros

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 98/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Bernardo Reñones González contra la empresa Margraex Combarros SL, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Dispongo:

Primero: Despachar la ejecución solicitada por don Bernardo Reñones González, contra Margraex Combarros SL, por un importe de 2.449,63 euros de principal, más 240,00 euros para costas e intereses que se fijan provisionalmente.

Segundo: Oficiase al Registro de la Propiedad, Ayuntamiento, Catastro y Delegación de Hacienda del domicilio de la ejecutada para que informe sobre los bienes de su propiedad, declarándose em-

bargadas las posibles devoluciones que pudiera percibir de la Agencia Tributaria.

Tercero: Advertir y requerir al ejecutado de las obligaciones y requerimientos que se le efectúan en los razonamientos jurídicos 4º y 5º de esta resolución y de las consecuencias de su incumplimiento que se detallan en el razonamiento 6º y que podrán dar lugar a la imposición de apremios pecuniarios en cuantía de hasta 601,01 euros por cada día de retraso.

Cuarto: Dar traslado de esta resolución y del escrito interesado la ejecución al fondo de garantía salarial a los fines expresados en el razonamiento jurídico 7º.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la LPL y 451 y siguientes de la LEC).

Lo que propongo a S.Sª para su conformidad.

Y para que le sirva de notificación en legal forma Margraex Combarros SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 30 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5677 33,60 euros

NIG: 24089 4 0000280/2005.
01000.

Nº autos: Demanda 107/2005.

Materia: Seguridad social.

Demandante: Noe Álvarez Rubio.

Demandados: Tesorería General de la Seguridad Social, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Carbonífera de la Espina de Tremor SA, Asepeyo.

EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 107/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Noe Álvarez Rubio, contra la empresa Tesorería General de la Seguridad Social, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Carbonífera de la Espina de Tremor SA, Asepeyo, sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Fallo

Desestimo la demanda sobre revisión de incapacidad permanente, derivada de enfermedad profesional formulada por Noe Álvarez Rubio contra el Instituto Nacional de la Seguridad Social, la Tesorería General de la Seguridad Social, Asepeyo, Mutua de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales de la Seguridad Social, y contra la empresa, Carbonífera de la Espina de Tremor SA, a quienes absuelvo de las pretensiones deducidas en su contra.

Notifíquese esta sentencia a las partes, advirtiéndole que contra ella podrán interponer recurso de suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia, que deberá ser anunciado por comparecencia o mediante escrito en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se practique la notificación. Adviértase al recurrente que fuese entidad gestora y hubiere sido condenada al abono de una prestación de Seguridad Social de pago periódico, que al anunciar el recurso deberá acompañar certificación acreditativa de que comienza el abono de la misma y que lo proseguirá puntualmente mientras dure su tramitación. Si el recurrente fuere una empresa o Mutua Patronal que hubiere sido condenada al pago de una pensión de Seguridad Social de carácter periódico, deberá ingresar el importe

del capital coste en la Tesorería General de la Seguridad Social, previa determinación por esta de su importe una vez le sea comunicada por el Juzgado.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Carbonífera de la Espina de Tremor SA, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 29 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5678 41,60 euros

NIG: 24089 4 0000345/2005.
01000.

Nº autos: Demanda 129/2005.

Materia: Seguridad social.

Demandante: Abilio Álvarez del Blanco.

Demandados: Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, Antonio Fernández Guerra, Caja Nacional.

EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 129/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Abilio Álvarez del Blanco, contra la empresa Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, Antonio Fernández Guerra, Caja Nacional, sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Fallo:

Desestimo la demanda sobre revisión de incapacidad permanente, derivada de enfermedad profesional formulada Abilio Álvarez del Blanco contra el Instituto Nacional de la Seguridad Social, la Tesorería General de la Seguridad Social, la empresa Antonio Fernández Guerra y Caja Nacional (INSS) y, en consecuencia, absuelvo a los demandados de las pretensiones de la misma.

Notifíquese esta sentencia a las partes, advirtiéndole que contra ella podrán interponer recurso de suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia, que deberá ser anunciado por comparecencia o mediante escrito en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se practique la notificación. Adviértase al recurrente que fuese entidad gestora y hubiere sido condenada al abono de una prestación de Seguridad Social de pago periódico, que al anunciar el recurso deberá acompañar certificación acreditativa de que comienza el abono de la misma y que lo proseguirá puntualmente mientras dure su tramitación. Si el recurrente fuere una empresa o Mutua Patronal que hubiere sido condenada al pago de una pensión de Seguridad Social de carácter periódico, deberá ingresar el importe del capital coste en la Tesorería General de la Seguridad Social, previa determinación por esta de su importe una vez le sea comunicada por el Juzgado.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Antonio Fernández Guerra, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León, a 28 de junio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo.

5679 40,80 euros