



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.
Teléfono 987 225 263.
Fax 987 225 264.
Página web www.dipuleon.es/bop
E-mail boletin@dipuleon.es

Lunes, 11 de septiembre de 2006

Núm. 173

Administración.- Excma. Diputación (Intervención).

Teléfono 987 292 171.

Depósito legal LE-1-1958.

Franqueo concertado 24/5.

No se publica sábados, domingos y festivos.

SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)

Precio (€)

Anual	130,00
Semestral	70,20
Trimestral	36,70
Ejemplar ejercicio corriente	0,65
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90

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%.



Papel Reciclado

S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Delegación Territorial de León

Servicio Territorial de Fomento..... 1

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial de León

Administración 24/03..... 39

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

2.- MODIFICACIÓN Nº1, NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES TRAMITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE VEGAS DEL CONDADO, PARA SU APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE.

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2003, registrado de entrada el 9 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Vegas del Condado, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de el Plan de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2003 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 21 de mayo de 2003, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 18 de junio de 2003, *Boletín Oficial de Castilla y León* Nº 118 de fecha 20 de junio de 2003 y en el periódico *El Mundo-Crónica de León* de 20 de junio de 2003, habiéndose presentado alegaciones que han sido estudiadas, justificándose debidamente su estimación o desestimación. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 31 de octubre de 2003.

III.- Según consta en el expediente el acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Vegas del Condado, con el quórum necesario, en la sesión celebrada el 21 de noviembre de 2003.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de dicho texto legal, modificado por el Artículo Único de la Ley 10/2002, de 10 de julio, el Servicio Territorial de Fomento emitió informe sobre las Normas de referencia, con fecha 9 de julio de 2003, siendo el mismo



vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

3.-Consta en el expediente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el artículo único de la Ley 10/2002, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de la Diputación Provincial, así como el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo.

4.-En la fecha anteriormente indicada se remiten a la C.T.U. la documentación requerida para la Aprobación Definitiva a tal fin, se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

Memoria Justificativa que contiene:

Objeto de la modificación.

Planeamiento vigente.

Ámbito de la Modificación.

Alcance de la Modificación.

Memoria Justificativa.

Normativa modificada.

Cálculo de las Cesiones.

Planos de referencia según la siguiente relación:

Plano 01/16: Termino municipal. Clasificación del suelo. E: 1/25.000

Plano 02/16: Vegas del Condado. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 03/16: Vegas del Condado. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 04/16: Castrillo. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 05/16: Castro. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 06/16: Cerezales. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 07/16: Moral. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 08/16: Represa. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 09/16: San Cipriano. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 10/16: San Vicente. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 11/16: Santa María. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 12/16: Secos. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 13/16: Villafruela. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 14/16: Villamayor. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 15/16: Villanueva. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

Plano 16/16: Villanueva. Clasificación del suelo. E: 1/1.000

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

En el expediente figuran los siguientes informes de carácter sectorial:

1.- Servicio Territorial de Cultura, Sección de Patrimonio: la Comisión Territorial de Patrimonio informa favorablemente.

2.- Servicio Territorial de Fomento, Sección de conservación y explotación de carreteras: emite informe favorable, si bien indica que la única carretera afectada de titularidad de la Junta de Castilla y León, es la CI-624, por lo que es de aplicación el artículo 20.2 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que sitúa la línea límite de edificación, en tramos no urbanos, a 25 m de la arista exterior de la calzada más próxima por pertenecer esta carretera a la Red Básica Regional. En cuanto a cerramientos podrán ser diáfanos sin parte maciza y situarse a 3 m de la arista exterior de la explanada y macizo a partir de la línea de edificación.

3.- Informe Territorial de Agricultura: fue solicitado con fecha 14 de marzo de 2003 y no se ha recibido contestación.

4.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: informa que se deberán respetar las superficies forestales existentes de pertenencias a entidades públicas así como la Cañada Real de Boñar que discurre por el término municipal.

5.- Subdelegación del Gobierno. Informe de Confederación Hidrográfica: en él se recogen una serie de indicaciones que se deberán tener en cuenta en caso de ejecutarse las actuaciones proyectadas.

Por otra parte, el área de explotación, establece a su vez una serie de cuestiones en relación con la zona regable del Canal de Arriola y en concreto con sus redes de acequias, desagües y caminos. En este sentido habrá de tenerse en cuenta el contenido de la resolución de la Dirección Técnica del Organismo de 23 de noviembre de 1982.

6.- Informe de Diputación: informe favorable.

7.- Informe del Registro de la Propiedad: fue solicitado con fecha 12 de junio de 2003 y no se ha recibido contestación.

8.- Informe del Ministerio de Fomento. Sección de Carreteras: con fecha 3 de septiembre de 2003, el Ministerio solicita documentación para informar las normas en lo relativo a la carretera de titularidad estatal N-621. Al no recibirla, este mismo organismo informa de que entiende que se da por desistida la solicitud. Los arquitectos redactores de la modificación, justifican el no solicitar este informe en base a que no se modifica ningún aspecto que altere las condiciones aprobadas en las Normas Urbanísticas relativas a la N-621.

9.- Durante el período de Información Pública se han presentado multitud de alegaciones, que han sido estudiadas por el equipo redactor, justificando debidamente su aceptación a denegación.

La expresada documentación se considera suficiente para poder determinar el alcance de la ordenación planteada.

Las Normas Subsidiarias vigentes en el término municipal de Vegas del Condado, se aprobaron definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 9 de junio de 1999.

La documentación presentada plantea la adecuación de las Normas Urbanísticas Municipales a la realidad del municipio, dado que desde la entrada en vigor de las mismas, la corporación ha ido detectando algunos errores, necesidades y carencias que pretende sean resueltas con la presente modificación. Las ampliaciones de Suelo Urbano y No Urbanizable Común Rústico de Entorno que se plantean son, en líneas generales, de escasa entidad afectando a las siguientes localidades:

Castro del Condado.

Cerezales del Condado.

Moral del Condado.

Represa.

San Cipriano del Condado.

San Vicente del Condado.

Secos del Porma.

Villamayor del Condado.

Villanueva del Condado.

Vegas del Condado.

Junto con estas modificaciones de Suelo, se plantean pequeños cambios en las Ordenanzas Urbanísticas.

Respecto a las ampliaciones de Suelo Urbano:

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano en la presente modificación, cumplen con algunas de las condiciones señaladas en el artículo 11 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y además se han estudiado las ampliaciones de suelo destinado a espacio libre público y dotaciones urbanísticas en proporción al aumento de edificabilidad producido en el conjunto del municipio, previéndose una reserva de suelo junto a la dotación urbanística existente en Villanueva del Condado.

Respecto a las ampliaciones de Suelo Urbanizable Común Rústico de Entorno:

No existe ninguna cuestión que impida dichas modificaciones salvo en Villanueva del Condado, donde se ha solicitado informe al Servicio Territorial de Agricultura y al no haberse obtenido contestación, se considera que dicho informe tiene carácter favorable.

Respecto a las modificaciones de las ordenanzas:

Se consideran todas ellas adecuadas a la legislación aplicable y consecuentes con las necesidades del municipio.

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 anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99 las Normas Subsidiarias correspondientes y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº1, NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES TRAMITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE VEGAS DEL CONDADO excepción hecha de la ampliación de Suelo Urbano en el Núcleo de Castro del Condado, que se deja sobre la mesa pendiente de aclaración del Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente sobre el ancho de la vía pecuaria que atraviesa dicho núcleo.

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

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

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

León, a 2 de junio de 2005.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-Vº.Bº. La Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
TÉRMINO MUNICIPAL: VEGAS DEL CONDADO (LEÓN)

NORMATIVA URBANÍSTICA

DIPUTACIÓN DE LEÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Equipo redactor:

Directores:

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista.

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto.

María Antonia Nieto Díaz, arquitecta urbanista.

Antonio Rodríguez Sabadell, ingeniero urbanista.

Ana García Atienza, abogada.

Vegas del Condado, octubre de 2003.

TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO, INTERPRETACIÓN, TRAMITACIÓN Y MODIFICACIÓN

Artículo 1. *Ámbito de aplicación y vigencia*

1. El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) es todo el suelo del término municipal.

2. Las Normas regirán desde el día en que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LEÓN la resolución de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (en adelante C.P.U.) y su período de vigencia es indefinido hasta que sean sustituidas por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.).

Artículo 2. *Contenido documental*

Las presentes NNSS constan de los siguientes documentos:

1. Información urbanística, constituida por la memoria informativa y planos de información.
2. Memoria justificativa.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.

Artículo 3. *Interpretación*

La interpretación de las presentes Normas Subsidiarias es competencia del Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite.

En general, ante cualquiera de los supuestos de duda, contradicción, o imprecisión de esta Normativa 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 y colectivo salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Artículo 4. *Modificación, revisión y sustitución*

1. Procederá que las presentes NNSS sean sometidas a modificación cuando se pretenda variar alguno de sus elementos no sustanciales como:

- a) La variación de una alineación oficial,
- b) la variación del trazado de una calle,
- c) variar la edificabilidad de una zona, o
- d) modificar el uso urbanístico de alguna zona verde o espacio libre,
- e) no será motivo de modificación la ampliación del catálogo.

2. Procederá que estas NNSS sean sometidas a revisión cuando se dé alguna de las siguientes situaciones:

- a) A los diez años de la entrada en vigor de las NNSS,
- b) cuando lo exija una Ley o Norma Jurídica similar,
- c) cuando lo decida la Corporación Municipal,
- d) cuando se consolide todo el suelo urbano,
- e) cuando se quiera modificar el concepto de núcleo de población,

3. El trámite y procedimiento de la modificación y revisión anteriores serán los señalados en los artículos 160 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante R.P.). En concreto, además de las normas específicamente señaladas en el presente capítulo:

a) Cuando las modificaciones de cualquiera de los elementos de esta NNSS se sujetarán a las mismas disposiciones enumeradas para su formulación.

b) Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de 2/3 de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieran de acordar la Aprobación Inicial, Provisional y definitiva.

c) El mismo quórum se precisará cuando la modificación suscitare oposición del 25 % de los propietarios del sector afectado o de los de las fincas emplazadas frente al mismo.

d) Si la modificación de estas NN.SS tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en ella, deberá ser aprobado por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de Fomento y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

e) En este supuesto no podrá entenderse producida en ningún caso la aprobación definitiva por silencio administrativo a los que se refieren el artículo 41.2 del TRLS/76 y 133.1 del Reglamento de Planeamiento.

4. Procederá realizar la sustitución de las NNSS cuando:

a) La actividad urbanística evolucione de modo que sea preciso definir suelo apto para urbanizar, o la evolución urbanística plantee serias dificultades si está regida por unas Normas subsidiarias: reparcelaciones, valoraciones, aprovechamientos, etc., que son más propiamente resolubles por un Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 5. Legislación básica

A continuación se relaciona la legislación básica de aplicación subsidiaria:

1. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL nº 70 de 15 de abril de 1999).

2. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (BOE nº 89 de 14 de abril de 1998).

3. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. (BOCyL nº 236 de 10 de diciembre de 1998).

4. Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo (BOE nº 59, de 10 de marzo de 1998).

5. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 (la parte no derogada por el Tribunal Constitucional en su sentencia del 20 de marzo de 1997).

6. Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD 2159/78, de 23 de junio, BOE de 18 de septiembre de 1978.

7. Normas Subsidiarias Municipales con Ámbito Provincial de León (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, nº 159, de 13 de julio de 1991).

8. Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD 2187/78, de 23 de junio, BOE de 18 de septiembre de 1978.

9. Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD nº 3288/78 de 25 de agosto (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

10. Ley 2/90, de 16 de mayo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL nº 67 de 4 de abril de 1990).

11. Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. L. de 12 de enero de 1973, (BOE de 3 de febrero de 1973).

12. Ley que regula la eliminación y el aprovechamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos, así como la Autoridad de la Administración y el Régimen de Sanciones y Recursos. L. 42/72, 19 de noviembre de 1975.

13. Ley 8/94, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías ambientales de Castilla y León, (BOCyL nº 125 de 29 de junio de 1994)

14. Reglamento de evaluación de impacto ambiental 1302/1986, de 28 de junio (BOE nº 155, de 30 de junio), y el Reglamento para su

ejecución según Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre (BOE nº 239, de 5 de octubre)

15. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. D. 2414/61, de 30 de noviembre de 1961 (BOE de 7 de diciembre de 1961).

16. Ley 38/72, de 22 de diciembre y decreto 833/75, de 6 de febrero, de Protección de ambiente atmosférico (BOE nº 209, de 26 de diciembre).

17. Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas.

18. Ley de Aguas 29/1.985, de 2 de agosto (BOE nº 189, de 8 de agosto de 1985).

19. Ley de 27 de diciembre de 1956, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

20. Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958.

21. Ley 15/75, de 2 de mayo, de espacios naturales protegidos.

22. 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.

23. Ley 13/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

24. Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, 7/1985, de 2 de abril.

25. RD 556/89, de 19 de mayo (Ministerio de Obras Públicas) por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

26. Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

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

CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 6. Condiciones generales para su desarrollo

La aplicación de estas Normas 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.

En el desarrollo de lo establecido por las presentes NNSS y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo o la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan a continuación:

Artículo 7. Planes Especiales

Los planes especiales podrán redactarse de acuerdo con las finalidades previstas en la ley.

Artículo 8. Estudios de Detalle (E.D.)

1. La promoción de algún Estudio de Detalle podrá tener por objeto:

a) Completar alguna de las determinaciones del presente proyecto, como alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y todas aquellas otras fijadas en las Ordenanzas de este Proyecto.

b) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela en desarrollo de las determinaciones fijadas en las Ordenanzas de volumen.

c) En Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que ya hubiera establecido el Planeamiento General en su caso.

2. No podrá promoverse en un Estudio de Detalle: a) La apertura de vías urbanas que dividan en dos la superficie ocupada por el E.D.

b) El establecimiento de nuevas ordenanzas.

c) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

d) Originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación realizada.

e) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y edificabilidad permitidas.

f) Alterar el uso principal asignado en las Ordenanzas.

3. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo especificado en el artículo 40 del TRLS/76, por lo que será preceptivo un mes de información al público.

En el caso de iniciativa particular no podrá considerarse debidamente cumplimentado el trámite de información pública si no ha habido notificación personal del mismo a los propietarios de los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle y en los terrenos colindantes que pudieran resultar directamente afectados. Se recomienda que la citación se extienda a los arrendatarios afectados.

En el caso de iniciativa municipal, no es obligatoria la notificación, aunque es aconsejable.

Artículo 9. Proyectos de Urbanización

1. Norma general

a) Las determinaciones recogidas en las presentes NNSS habrán de ejecutarse a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización, tanto si se actúa por unidades de actuación como por actuaciones aisladas.

b) Las determinaciones antedichas podrán referirse a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

c) Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto. A este efecto, en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

d) La urbanización realizada a través del correspondiente proyecto habrá de quedar plenamente conectada con las redes generales de servicios de los núcleos urbanos.

e) Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir todo lo señalado al efecto en el Capítulo séptimo del Título I del R.P., con independencia de las normas que se establecen en los artículos siguientes.

2. Iniciativa particular

En suelo urbano, cuando surja iniciativa particular de edificar en una parcela que no tenga las condiciones de solar, el afectado deberá realizar el correspondiente Proyecto de Urbanización. La urbanización realizada también deberá quedar plenamente conectada con las redes generales de los servicios urbanos.

3. Ejecución y recepción de las obras

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto se notificará esta circunstancia al Ayuntamiento.

Durante el plazo de ejecución, los servicios técnicos del Ayuntamiento podrán inspeccionar las obras. Terminadas éstas, se presentará la certificación expedida por el técnico competente.

El plazo de garantía será de un año a partir del día en que se entienda hecha la recepción provisional. Durante dicho plazo el promotor cuidará de la urbanización a su cargo el mantenimiento.

Artículo 10. De los Proyectos de Obras Ordinarias

1. Normas generales

a) Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las presentes NNSS.

b) El pago de estas obras se realizará conforme a los preceptos generales de la legislación local.

c) A los Proyectos de Obras Ordinarias les será de aplicación lo señalado a los Proyectos de Urbanización en los puntos c) y d) del punto 1. del artículo 9 y las especificaciones de los sistemas generales.

d) Como Proyectos de Obras Ordinarias, y no como "actuaciones aisladas", se entenderán la ejecución de las ampliaciones del viario urbano existente, no incluido en unidades de actuación, consecuencia de las alineaciones oficiales definidas en los planos de las presentes NNSS.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1. DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA GESTIÓN

Artículo 11. Dirección y control

La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración en las condiciones que señale la legislación urbanística.

La gestión puede ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

La gestión del Planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas se efectuarán de acuerdo con la legislación urbanística para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización. —

SECCIÓN 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 12. Delimitación de unidades de actuación

1. En la Ordenación realizada por las presentes Normas Subsidiarias municipales no se delimita ninguna unidad de actuación.

2. Según lo señalado por el artículo 117 del TRLS/76, la ejecución se realizará siempre por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

3. El objeto primordial de las unidades de actuación es posibilitar el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios. Entre las cargas se encuentran las cesiones obligatorias y los costes de su urbanización. Ello implica realizar el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación, según el sistema de actuación aplicado.

4. La delimitación de las unidades de actuación ha de regirse por lo señalado en el artículo 118 del TRLS/76, que se desarrolla en los artículos 36 y siguientes del R.G.

5. Es prerrogativa de la Corporación Municipal definir cuántas unidades de actuación considere necesario, a lo largo de la vigencia de las Normas Subsidiarias.

SECCIÓN 3. CESIONES OBLIGATORIAS

Artículo 13. Cesiones en suelo urbano

Los propietarios del suelo urbano deberán ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB al servicio de la unidad de actuación en que se encuentren.

Artículo 14. Procedimiento para realizar las cesiones

1. Cuando se actúe por compensación, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita. El instrumento de formalización de estas cesiones será el acta administrativa que suscriba la Junta de compensación con el Ayuntamiento (artículo 180.3. del R.G.).

2. Cuando se actúe por cooperación y sea necesaria la reparcelación de los terrenos, será la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, una vez que adquiera firmeza en vía administrativa, la que determine la cesión (artículo 124 del R.G.). Si la reparcelación no fuera precisa, es el acuerdo en que se declara innecesaria el que produce el efecto de la cesión obligatoria (artículo 188.3. del R.G.).

SECCIÓN 4. LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Artículo 15. Deber legal

Los propietarios del suelo urbano afectados por una actuación urbanística deberán costear la urbanización, artículo 80.3 del TRLS/76, de acuerdo al módulo impositivo que adopte la Corporación municipal según el caso, por ejemplo a) por metro lineal de fachada, b) en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. Todo lo referente a este asunto se regirá de forma genérica por lo señalado en el Capítulo III, Título II del R.G.

Artículo 16. Amplitud de la carga

Los conceptos comprendidos en los costes enunciados en el presente subapartado son los siguientes:

1. Obras propiamente dichas:

a) Obras de vialidad incluyendo las referidas a la calzada (explanación, afirmado y pavimentación), aceras (construcción y en-cintado) y canalizaciones en el subsuelo para servicios.

b) Obras de saneamiento, que incluyen colectores, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad en que se actúa.

c) Suministro de agua en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidos conducción y distribución y alumbrado público.

Los promotores podrán recuperar los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte en que según la reglamentación de tales servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Otras obligaciones:

a) Indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones que hayan de derribarse.

b) Indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con las NNSS.

c) Coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y el importe total de los gastos de la reparcelación o compensación.

Artículo 17. Incumplimiento de obligaciones

Cuando los propietarios incumplan las cargas fijadas, la Administración podrá:

1. Exaccionar por la vía de apremio las cuotas de urbanización, tanto en el sistema de cooperación como en el de compensación.

2. Expropiar los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios la propia Administración o la Junta de Compensación según los casos.

SECCIÓN 5. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 18. Determinación del sistema

1. La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Compensación

b) Cooperación

c) Expropiación

2. Serán sistemas de actuación preferentes los de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad debidamente motivadas exijan la aplicación del sistema de expropiación.

3. El sistema de actuación se determinará al delimitarse la unidad de actuación.

4. Al determinarse el sistema de actuación para cada una de las unidades de actuación se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económico-financieros con que cuente la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada polígono.

Artículo 19. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación se caracteriza porque los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, realizarán por sí mismos y a su costa todas las operaciones inherentes a la ejecución de las Normas (urbanización, distribución de beneficios y cargas que se instrumentó en el Proyecto de Compensación).

2. Los derechos y obligaciones de los propietarios son fijados en este sistema por ellos mismos, en el marco de las bases de actuación y estatutos de la entidad que son aprobados por la Administración.

3. Todo lo relativo a este sistema se atenderá a lo señalado al efecto en el Capítulo tercero, Título III del TRLS/76 y en el Capítulo II, Título V, del R.G.

Artículo 20. Sistema de cooperación

1. El sistema de cooperación se caracterizará porque la administración ejercerá por sí misma los poderes de dirección y control del

proceso de ejecución, asegurando a través de ellos la efectividad del cumplimiento de los deberes de los propietarios de ceder gratuitamente los terrenos necesarios para el equipamiento colectivo y de costear la urbanización, garantizando la realización de ésta con la colaboración de los propietarios afectados.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación, y el instrumento que permite el reparto de beneficios y cargas es el Proyecto de Reparcelación.

3. Todo lo relativo a este sistema se atenderá a lo señalado en el Capítulo cuarto del Título III del TRLS/76 y en el Capítulo III del Título V del R.G.

Artículo 21. Sistema de expropiación

1. El sistema de expropiación se caracterizará porque en él el protagonismo privado será nulo. Al expropiar los terrenos es la propia Administración la que asume su titularidad, los urbaniza de acuerdo con las Normas y los devuelve al mercado percibiendo la plusvalía correspondiente al aumento de valor experimentado a consecuencia de la urbanización.

2. Todo lo relativo a este sistema se atenderá a lo señalado al efecto en el Capítulo quinto del Título III del TRLS/76 y en el Capítulo IV del Título V del R.G.

SECCIÓN 6. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 22. Infracciones Urbanísticas

Las infracciones urbanísticas están tipificadas y quedan sujetas a lo señalado en el Capítulo Segundo del Título VII del vigente TRLS/76, y en los Títulos II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística. Ante la presunción de cualquier infracción urbanística, el Ayuntamiento tiene la obligación de iniciar el correspondiente expediente sancionador.

CAPÍTULO IV. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

SECCIÓN 1. RÉGIMEN NORMAL

Artículo 23. Actividades sujetas a licencia

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6. Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del TRLS/76: "Si no hubieran de dificultar la ejecución de las NNSS, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la C.P.U., usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad".

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado. Estos movimientos incluyen las explotaciones mineras a cielo abierto.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones en general.

12. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

13. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

14. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

15. La corta de árboles integrados en masa arbórea.

16. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 24. Actos realizados por particulares en terrenos de dominio público

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 25. Acuerdo con las previsiones y determinaciones del planeamiento

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo o de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

2. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

Artículo 26. Procedimiento de otorgamiento

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

2. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, cuando la Entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes o le sea posible contar con los de la Entidad comarcal o metropolitana en que esté integrada. Si la Diputación Provincial de León tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar al Ayuntamiento informe del mismo si no contase con servicios técnicos o jurídicos propios.

Artículo 27. Silencio administrativo

1. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

2. Cuando, en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del Proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Artículo 28. Competencia

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

Artículo 29. Solicitud

1. Siempre que obliguen a ellos las disposiciones legales vigentes, la obra será proyectada y dirigida por los facultativos competentes y legalmente autorizados, lo que se hará constar en oficio dirigido al Sr. Alcalde, aprobado por el Colegio Oficial correspondiente.

En caso de obra menor no será necesaria dirección facultativa, salvo lo dispuesto en las disposiciones vigentes.

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

3. La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en el papel impreso correspondiente, que se facilitará en la Secretaría del Ayuntamiento. Es requisito que sea firmada por el propietario o por personas que le representen, indicando su domicilio, y además por el facultativo que ha de dirigir la obra.

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

Artículo 30. Variación del proyecto

Caso de que en una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la alcaldía, debiendo presentarse en el plazo de quince días el proyecto reformado para expedición de una nueva licencia, de no hacerlo así o si el proyecto no cumpliera las ordenanzas, se suspenderán los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

Artículo 31. Inspección municipal

El ejemplar del proyecto sellado, que se entrega al interesado al concederle la licencia, deberá depositarlo en obra y a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que se juzguen oportunas.

SECCIÓN 2. CADUCIDAD Y EXIGENCIAS EN LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 32. Caducidad de la licencia

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

En ese caso será necesario, por tanto, solicitar nueva licencia y abonar de nuevo las tasas municipales.

Artículo 33. Condiciones exigidas para la concesión de licencias.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las facultades que para urbanizar o edificar se señalan en estas Ordenanzas.

De acuerdo, entre otras prescripciones, a lo señalado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la concesión de licencias a las actividades a que se hace referencia en el artículo 23.

Artículo 34. Licencia de urbanización

Exigirá la presentación de un Proyecto de Urbanización o un Proyecto de Obras Ordinarias.

Artículo 35. Licencia de edificación en obra de nueva planta. Obra mayor

a) Se solicitará de la Alcaldía las líneas oficiales acompañando un plano de situación del solar con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso al que se dedicará la nueva construcción. Este requisito es necesario también para las obras oficiales.

b) En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las líneas. Dentro de los quince 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 que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho 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 hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

c) Una vez efectuado el señalamiento de línea, el propietario solicitará del Ayuntamiento la licencia de construcción acompañando los documentos exigidos por triplicado y que son los siguientes:

1. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

2. Instancia de solicitud según impreso.

3. Proyecto visado por el Colegio Oficial correspondiente con Memoria, Planos, Presupuesto, y Plano de emplazamiento.

4. Direcciones facultativas, visadas por los Colegios respectivos.

Artículo 36. Industrias

Con independencia de la licencia de primera ocupación, está sujeta a licencia la apertura de establecimientos mercantiles e industriales. Su objeto es verificar si los locales reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad y las que se disponen en las presentes NNSS. La construcción de inmuebles destinados íntegramente a usos industriales o mercantiles no podrá ser autorizada sin que simultáneamente se solicite y obtenga la licencia de apertura. También se aplicará este precepto cuando los usos mercantiles o industriales tengan una especial importancia, aunque no ocupen la totalidad del

inmueble. La antedicha licencia de apertura se concederá previo informe de los organismos provinciales competentes.

Las licencias de edificación industriales se solicitarán acompañando como documentación adicional al proyecto la descripción de los siguientes puntos:

- a) Justificación de que cumple el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) Procedimiento de fabricación y producción.
- c) Tipos de productos fabricados.
- d) Potencia en kW de cada motor que se proyecte instalar.
- e) Potencia total instalada.
- f) Medidas previstas para adecuarse a los reglamentos vigentes de protección del medio ambiente y lo exigido por estas Ordenanzas.
- g) Tiempo previsto para la puesta en funcionamiento de la industria.
- h) Plan de etapas para la realización de las obras.
- i) Memoria y planos de la disposición de las instalaciones con especificación de sus características a escala mínima 1/100 y Pliego de Condiciones, firmados por técnico competente.

Artículo 37. Licencia de obras de reforma o ampliación

Estas obras estarán sujetas a las mismas revisiones en los períodos de obra y a la tramitación de solicitudes de utilización, uso y alquiler.

Para la obtención de las correspondientes licencias se observarán las mismas normas que para las de nueva planta, acompañando a la petición los documentos siguientes:

- a) Plano de situación acotado con distancia a esquinas próximas.
- b) Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso presente y futuro de la edificación.
- c) Plano de planta, secciones y alzados indicando en color negro la construcción existente, en rojo las nuevas y en amarillo las que se derriban. Todo ello cuadruplicado.

Artículo 38. Licencia de obra menor

a) Definición.

Serán consideradas como obras menores, y no necesitarán dirección facultativa aquellas que no tengan más objeto que pequeñas variaciones en la distribución, por movimientos de tabiques, las de revoco, pintura o chapeado de fachadas exteriores o interiores, las de pintura y decoración de habitaciones y en general, todas las que no varíen la estructura ni el uso.

b) Norma

La petición de licencia de obra menor se hará mediante el formulario impreso correspondiente, especificándose las obras que se hayan de realizar, describiéndolas mediante croquis y memoria, siendo preceptiva la inclusión de presupuesto de ejecución de las obras solicitadas. Solamente será necesaria la dirección facultativa en los casos que lo determinen las disposiciones legales vigentes.

Artículo 39. Licencia de primera ocupación

Tiene la finalidad de comprobar la adecuación de la obra al proyecto autorizado por la licencia. Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando certificado de fin de obra del Arquitecto Director, en el que se hará constar que la edificación se ha hecho con arreglo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

La licencia de ocupación será concedida una vez que por los distintos servicios municipales sea comprobado que cumplen con las ordenanzas de aplicación y condiciones que le fueran impuestas en la licencia de construcción. Si existiera algún defecto, le será comunicado al peticionario de la licencia, quien se obliga a corregirlo.

Artículo 40. Licencia de apertura

Se exigirá la licencia de apertura a todos aquellos establecimientos cuyo uso no será estrictamente privado, así como aquellos edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales o de oficinas.

Artículo 41. Licencias en suelo urbano de borde (SU/B)

1. Las autorizaciones y licencias para edificación que se otorguen en estas áreas estarán supeditadas a que con cargo al peticio-

nario se ejecuten, previa o simultáneamente, las obras de urbanización o implantación de los servicios urbanos complementarios que sean necesarios.

2. Estos servicios serán cedidos al Ayuntamiento una vez finalizados, y se entenderán de dominio público en todo caso, salvo acuerdo en contrario que pueda afectar al sistema de mantenimiento de los mismos.

SECCIÓN 3. EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO ERICTO (SU/E)

Artículo 42. Edificación en solares

1. En el suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar (artículo 39.1. del R.G.). Esta condición exige (artículo 82 del TRLS/76): a) Que se trate de superficies aptas para la edificación, b) que estén urbanizadas conforme a la presente Normativa o que además de contar con los servicios que las convierta en suelo urbano, tengan pavimentada la calzada y encintada la acera de la vía a que dé frente la parcela, y c) que tengan señaladas alineaciones y rasantes en las presentes Normas Subsidiarias.

2. En esta situación, el único requisito indispensable para obtener la correspondiente licencia será el de presentar al Ayuntamiento un Proyecto de Edificación acorde a lo señalado en estas Normas, firmado por técnico competente y con el visado colegial correspondiente.

SECCIÓN 4. EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DE BORDE (SU/B)

Artículo 43. Edificación en terrenos que no son solares

1. En terrenos del suelo urbano que no tengan la condición de solar, se podrá edificar siempre que:

a) El peticionario de licencia se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, alcanzando las obras de urbanización no sólo a las que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta los puntos de enlace con las respectivas redes generales y viarias en funcionamiento.

b) Se preste una fianza del 100% del coste de la urbanización que garantice suficientemente la ejecución de las obras de urbanización.

c) Se comprometa en el escrito de solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta que estén concluidas las obras de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que puedan llevarse a efecto para todo o parte del edificio.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la 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 perjuicio que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza prestada.

3. El SU/B se entiende que mayoritariamente está afectado por estas normas. No obstante será el Ayuntamiento quien decida su aplicación, ya se trate de SU/E o SU/B.

SECCIÓN 5. RÉGIMEN ESPECIAL PARA ACTOS PROMOVIDOS POR ÓRGANOS DEL ESTADO

Artículo 44. Actos promovidos por órganos del Estado

1. Los actos relacionados en el artículo 23 que se promuevan por órganos del Estado Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2. Si el proyecto afectara a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

Artículo 45. Urgencia o excepcional interés público

1. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Organismo competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifiquen la conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor, entendiéndose que si en dicho plazo no se mani-

fiesta una disconformidad expresa, se considerará que existe conformidad al proyecto por parte del Ayuntamiento.

2. La notificación de la conformidad o el transcurso del plazo a que se refiere el número anterior habilitará, sin más, a la Administración interesada para la ejecución del proyecto de que se trate.

3. En el caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el expediente se remitirá por el departamento interesado al Ministerio de Fomento, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe de la Junta de Castilla y León y de la Comisión Central de Urbanismo, en el plazo de tres meses. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en el TRLS/76.

Artículo 46. Potestad de suspensión de obras

1. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el artículo 23, cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento, que se establece en el artículo 180.2 del TRLS/76, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Fomento a los efectos prevenidos en el mismo.

2. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Fomento, solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa y la Junta de Castilla y León.

SECCIÓN 6. PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

Artículo 47. Procedimiento para la autorización de la construcción

El procedimiento se iniciará mediante petición por duplicado del interesado ante el Ayuntamiento haciendo constar los siguientes extremos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además de la persona que lo represente, indicando la denominación social y domicilio de la persona jurídica representada. En todo caso, lugar, fecha y firma.

2. Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, señalando la ubicación de la edificación o instalación reflejadas en un plano de entorno, a escala, que abarque 300 metros alrededor de cada punto del perímetro de la parcela. En dicho plano se harán figurar las edificaciones próximas, con indicación de los respectivos usos.

3. Plano de situación urbanística, a escala, en el que se reflejarán los núcleos urbanos más inmediatos y su comunicación con ellos, carreteras, ferrocarriles, ríos, canales, acequias para riegos y, en general, otros accidentes orográficos dignos de mención.

4. Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma. Se indicará el destino actual de la parcela y de las fincas circundantes, si se trata de terreno de regadío o de secano, si la zona está concentrada, etc.

5. Comentario relativo al estado actual del entorno, con cuantas referencias al plano de situación urbanística se estimen oportunas.

6. Descripción general de lo que se pretende realizar, señalando el destino de la construcción o instalación, el uso que se ha de dar a los espacios exteriores, solución de los servicios de agua, luz y alcantarillado y cuanto se juzgue conveniente para dar una idea general de lo que se pretende.

7. Superficie de la parcela ocupada por la edificación y superficie total construida, altura aproximada, en su caso, de la edificación y número de plantas sobre la rasante y volumen de la misma.

8. Si se trata de edificaciones o instalaciones no destinadas a vivienda familiar, deberá justificarse la utilidad pública o el interés social de lo que se pretende. Cuando la utilidad o el interés venga atribuido por la aplicación de su legislación específica, deberá indicarse la norma que así lo declare y el Diario Oficial que lo publique.

9. Si se tratase de edificaciones o instalaciones no vivideras, deberá, además, justificarse la necesidad de emplazarla en el medio rural. El Ayuntamiento informará la documentación presentada, haciendo constar en el informe los siguientes extremos:

a) Clasificación del suelo en que se ubique el terreno, señalando la Normativa que, en su caso, sea de aplicación respecto del Planeamiento Municipal vigente.

b) Veracidad y actualidad de los datos que señale el solicitante en la instancia.

c) Procedencia de la autorización o de la denegación del uso interesado.

d) Cuantos otros comentarios estimen necesarios o simplemente convenientes.

10. El Precedente Informe, junto con un ejemplar de la documentación presentada se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo. Una vez recibido el expediente en el CPU, si la documentación estuviese completa, se acordará sobre la aprobación o denegación inicial de la solicitud, y someterá el expediente a información pública durante 15 días, mediante publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA con objeto de que se presenten alegaciones.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubieren formulado alegaciones, el expediente se entenderá aprobado o denegado definitivamente. Si durante el plazo de información pública se presentasen alegaciones referentes al expediente aprobado o denegado inicialmente, se someterá a una nueva sesión de la comisión Provincial de Urbanismo que a la vista del expediente completo y de las alegaciones, acordará sobre su aprobación o denegación definitiva.

11. El acuerdo de la CPU será vinculante para el Ayuntamiento en caso de denegación, pero en caso de aprobación, el solicitante deberá solicitar la preceptiva licencia municipal de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá otorgar o denegar la licencia interesada. Las autorizaciones que acuerde la CPU caducarán si en el plazo máximo de un año no se ha obtenido la preceptiva licencia municipal de obras. En caso de que en el transcurso del año se hubiese solicitado la licencia de obras, el plazo de caducidad comenzará a contarse desde la fecha de solicitud. Con independencia de lo expuesto, se podrá prorrogar por el término máximo de 6 meses las autorizaciones concedidas por la CPU sobre uso de suelo urbanizable, siempre que se solicite antes de expirar el año desde su concesión.

SECCIÓN 7. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 48. Obra iniciada sin licencia

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 23 se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.), de oficio o a instancia del Delegado Provincial dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

2. En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Ordenanzas.

4. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contando desde la expiración del término a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Presidente de la C.P.U. dispondrá directamente dicha demolición, a costa asimismo del interesado.

Artículo 49. Obra realizada sin licencia con anterioridad no superior a cuatro años

1. Siempre que no hubiesen transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden

de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, las autoridades a que se refiere el artículo anterior requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Alcalde en el plazo de tres días si aquella no hubiera sido formulada por el mismo.

2. Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los anteriores artículos se entenderá con independencia de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que están sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

Artículo 50. Suspensión de licencias por infracción urbanística grave

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. Si el Presidente de C.P.U., de oficio o a instancia del Delegado Provincial de la Consejería de Fomento, apreciar que las obras que se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución constituyesen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento de la Corporación Municipal, a fin de que su Presidente proceda según lo prevenido en el número anterior. Si en plazo de diez días el Presidente de la Corporación Municipal no adoptase las medidas expresadas en dicho número, el Presidente de la C.P.U. de oficio acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de las obras.

3. En todo caso, la autoridad que apruebe la suspensión procederá en el plazo de tres días a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 51. Revisión de licencias por infracción urbanística grave

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en el TRLS/76 deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación Municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, bien de oficio o a instancia del Presidente de la C.P.U., a solicitud, en su caso, del Delegado Provincial de la Consejería de Fomento.

La Corporación deberá acordar, cuando proceda, la demolición de las obras realizadas, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

2. Si la Corporación Municipal no procediese a la adopción de los acuerdos interiores en el plazo de un mes desde la comunicación del Presidente de la C.P.U., éste dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente a los efectos previstos en el artículo 54 del TRLS/76.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 52. Régimen del suelo

El régimen del suelo de las superficies que componen la estructura urbana del territorio viene establecido por la diferente calificación de suelo que tengan las superficies que lo componen.

Artículo 53. Clasificación del suelo

El territorio queda clasificado en Suelo Urbano (SU), y Suelo No Urbanizable (SNU), según la delimitación definida en los planos en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

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

Suelo Urbano: aquel clasificado como tal por las Normas Urbanísticas, dotado de servicios urbanísticos o en condiciones de adquirirlos en ejecución del planeamiento y terrenos con la ordenación consolidada.

Igualmente se delimitan ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, constituido por los demás terrenos que pudiéndose clasificar como Suelo Urbano, deben ser objeto de equidistribución entre los afectados con el objeto de poder urbanizar según las determinaciones del planeamiento.

Suelo No Urbanizable: aquel suelo, susceptible de ordenación territorial, que se excluye de todo posible uso urbano por sus propios valores o como límite de crecimiento del suelo urbano y en el que concurren alguna de las circunstancias señaladas en la legislación urbanística.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USOS

Artículo 54. Uso urbanístico

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones.

Artículo 55. Dotaciones

Se entiende por dotaciones la proporción que existe de cualquier uso o instalación en relación con un uso concreto.

Artículo 56. Intensidad de uso

Se entiende por este término el concepto cuantitativo de cada uso y su definición se encuentra en función de la pormenorización de uso, la categoría o tipo de que se trate, al aprovechamiento volumétrico o los conceptos de densidad, compatibilidad, etc., en cada ordenación según se definan los usos globales y su carácter.

Artículo 57. Tipos de uso urbanístico

Son las distintas gradaciones de pormenorización que pueden presentar los usos urbanísticos.

Artículo 58. Categoría del uso

Son las distintas situaciones o intensidades en que se puede presentar cada uso específico. Los usos urbanísticos son de dos tipos:

1. Usos fundamentales: Son las agrupaciones básicas de los usos urbanísticos según su función:

- a) Libres
- b) Residenciales
- c) Industriales
- d) Terciarios

- 1. Oficinas
- 2. Comerciales
- 3. Comercial de equipo
- 4. De servicios
- 5. De instalaciones

2. Usos específicos: Son las diferentes clases de usos en que se pormenorizan los usos fundamentales de la ordenación urbana.

Artículo 59. Equipamiento

Se entiende por este término todos aquellos usos urbanísticos de carácter público que se consideran necesarios para estructurar las principales actividades de las áreas urbanas, y corresponden genéricamente con los usos terciarios.

Artículo 60. Equipamiento comunitario

Se entiende por equipamiento comunitario aquellos equipamientos que son de interés público y social para la población.

Los equipamientos comunitarios se clasifican, en función de su ámbito de estructuración, en:

1. Equipamiento local:

Aquellos usos que se prevén en la ordenación para estructurar la unidad o conjunto parcial de un área urbana.

Puede ser:

a) Equipamiento local de unidad:

1. Elemental
2. Básica
3. Integrada

b) Equipamiento de conjunto:

1. de barrio
2. de distrito

2. Equipamiento general:

Aquellos usos que se prevén en la ordenación de la estructura del conjunto de toda la población.

3. Equipamiento supramunicipal:

Aquellos usos que estructuran un ámbito supramunicipal ya sea comarcal, provincial, regional o nacional.

4. Equipamiento mixto:

Es aquel que se puede clasificar tanto como equipamiento local como general o supramunicipal por cumplir una función mixta dentro de la Ordenación.

Artículo 61. Clasificación en función de su concreción en el planeamiento**a) USOS GLOBALES:**

Son aquellos que se definen en el planeamiento como usos principales o predominantes para cada zona o sector, con la inclusión de usos complementarios, alternativos o compatibles y que determinan el carácter de la zona.

El carácter global de uso varía en función del criterio de la ordenación y de la figura de planeamiento de que se trate.

b) USOS PORMENORIZADOS:

Son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalón último de planeamiento.

Artículo 62. Clasificación en función de su permisión:**a) USOS PERMITIDOS:**

Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.

b) USOS PROHIBIDOS:

Son aquellos que expresamente se indique en la regulación de las Normas y Ordenanzas como inadmisibles.

Artículo 63. Clasificación en función de supervisión de la Ordenación:

a) USOS PRINCIPALES: Son aquellos que se establecen como predominantes para el normal desarrollo de las previsiones de la Ordenación en una zona o sector.

b) USOS COMPLEMENTARIOS: Son aquellos que se establecen como necesarios en una determinada proporción en relación al uso principal para que resulte adecuada la Ordenación.

c) USOS EXCLUYENTES: Son aquellos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro.

d) USOS ALTERNATIVOS: Son aquellos que se establecen con carácter excepcional y cuya elección definitiva se produce directamente con la edificación.

Artículo 64. Clasificación en función de su simultaneidad:**a) USOS INCOMPATIBLES:**

Son aquellos que por no poderse simultanear con el uso permitido directamente o por elección alternativa o con el que se prevea como excluyente, resultan prohibidos en la Ordenación.

Artículo 65. Clasificación en función de titularidad o carácter de utilización:**a) USOS PRIVADOS:**

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno o edificio.

b) USOS PRIVADOS-COMUNITARIOS:

Son aquellos que se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a normas de usos públicos, pero con una utilización privada de carácter comunitario.

c) USOS PUBLICOS GENERALES:

Son aquellos cuya utilización es libre y discrecional, prevista para toda la población, en terrenos de dominio público.

d) USOS PUBLICOS RESTRINGIDOS:

Son aquellos previstos para su utilización gratuita o prácticamente gratuita por toda la población, que suelen prestarse por entes públicos, pero con unas limitaciones de uso según la regulación específica que establece la Administración en cada caso.

e) USOS PUBLICOS RESERVADOS:

Son aquellos previstos para su utilización por toda la población a cambio de una contraprestación económica y supeditados a lo reservado del derecho de admisión por parte de la propiedad, que suele ser privada.

Artículo 66. Clasificación funcional

La clasificación ha de estar conforme con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 1993 y la de las Normas Subsidiarias Provinciales en vigor.

En consecuencia, los usos se clasifican en razón a la función que cumplen de la siguiente manera:

1. USOS LIBRES:

Son aquellos que cumplen las funciones previstas en las zonas libres de edificación.

a) Uso de tráfico: Es aquel que corresponde a la circulación entre distintas zonas a través del sistema viario. Puede ser rodado, peatonal, ferroviario o aéreo.

b) Uso de protección: Es aquel que corresponde a aquellas superficies previstas como protecciones especiales.

c) Uso de recreo y expansión:

Es aquel que corresponde a todos los sistemas de espacios libres y zonas verdes, así como a cualquier superficie que sirva para cubrir las necesidades de esparcimiento de la población. Pueden ser parque público o privado, áreas peatonales, de juegos infantiles o libres deportivas públicas.

2. USOS RESIDENCIALES: Son aquellos en los que se utiliza la edificación como vivienda o hábitculo de los seres humanos con carácter permanente. Pueden ser uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar, apartamento o residencia especial (conventos, residencias universitarias,...).

3. USOS INDUSTRIALES: Son aquellos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Pueden ser:

a) Artesanía: Son aquellas actividades que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, ya que no causan molestias especiales. La superficie dedicada a este uso no será mayor del 50% edificable en el solar, con un máximo de 6 CV de potencia instalada.

b) Servicio del automóvil: Son aquellas actividades destinadas a dar servicio a los vehículos de automoción siempre que no se trate de una actividad clasificada según la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas, con lo que la potencia máxima ser inferior a 10 kW y la superficie que ocupa menor de 200 m².

En caso contrario, deberá someterse a lo prescrito en dicha ley.

c) Industria: Corresponde a la actividad de pequeña y mediana industria, incluyendo el uso de almacén. Se permite cualquier uso siempre que no se trate de Industrias clasificadas según la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas.

En este uso se comprende la actividad comercial aneja al uso principal de carácter industrial. En cualquier caso el Ayuntamiento determinará la autorización o no de dicha industria basándose en las condiciones del entorno.

4. **USO AGROPECUARIO:** Es el destinado a actividades ganaderas o agrícolas. Cumplirán las exigencias técnicas, sanitarias y de explotación establecidas en la vigente Ley de Actividades Clasificadas y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

Cría de ganado: Dentro de este uso se destaca las granjas de cría de ganado, que se definen como aquellas a partir de las siguientes cabezas de madres de cría, según especies:

- Porcino: 10 cabezas • Vacuno: 12 cabezas • Ovino: 100 cabezas.

5. **USOS TERCARIOS:** Son aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

6. **USOS DE OFICINAS:** Incluye aquellas actividades terciarias con carácter administrativo o burocrático. Pueden ser de oficina pública, de gestión, de oficina profesional, empresarial o de servicio.

7. **USO COMERCIAL:**

Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o a permuta de mercancías al por menor.

Pueden ser: comercio de alimentación, comercio de artículos personales, comercio del hogar, comercio diverso o mixto comercial.

8. **USO COMERCIAL DE EQUIPO:**

Incluye todas aquellas actividades de equipamiento que tienen como objetivo la prestación de un servicio de uso público reservado con una finalidad fundamentalmente lucrativa.

Puede ser: uso comercial de equipo de espectáculos (deportivos, culturales y varios); uso comercial de equipo de hostelería (hoteles, pensiones, restaurantes,...); uso comercial de equipo recreativo (bares, cafeterías, discotecas, casinos, billares, clubs sociales, clubs deportivos,...); uso comercial de equipo docente (academias,...); uso comercial de equipo de atracciones (ferias, zoológicos, etc.); uso comercial de equipo de transportes (estaciones de servicio, garajes, aparcamientos,...), etc.

9. **USOS DE SERVICIO:**

Son aquellos usos de carácter público restringido que se consideran equipamiento comunitario y satisfacen necesidades básicas de la población.

Pueden ser: usos de servicio de información y comunicaciones (correos, telégrafos,...); uso de servicio de transportes (terminal de autobuses, aeropuertos,...); usos de servicios culturales (museos, bibliotecas,...); uso de servicios deportivos; uso de servicios asistenciales (asilos, guarderías); usos de servicios religiosos; uso de servicios sanitarios; uso de gestión de defensa y seguridad (guardia civil, policía nacional y municipal); y uso de servicios especiales municipales (cementos, limpieza urbana, bomberos,...).

10. **USO DE INSTALACIONES ESPECIALES:**

Corresponde este uso a todas aquellas instalaciones que se requieren para dotar de servicio de infraestructuras el área urbana o que influyen de forma sustancial en la ordenación del territorio.

Pueden ser:

- a) Uso de instalaciones especiales, como repetidores de televisión, antenas, etc.
- b) Uso de instalaciones especiales de transporte, como depósitos de combustible, almacenes ferroviarios, etc.
- c) Usos de instalaciones especiales de infraestructuras:
 1. agua (depósitos, embalses,...)
 2. saneamiento (depuradora, colectores,...)
 3. electricidad (transformadores, etc.)
 4. gas (depósitos, etc.,...)
 5. basuras (vertederos)
 6. Uso de instalaciones militares especiales.
 7. Uso de instalaciones especiales de carácter singular.

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN ZONAL, CUANTIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

Artículo 67. División del suelo

El suelo se divide, según su ordenación, en:

SECTORES:

Son las superficies que tienen un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a sus condiciones de planeamiento, por su clasificación.

A su vez, los sectores se dividen en:

ZONAS:

Son superficies de suelo diferenciadas como tales en los planos del Proyecto, con tratamiento homogéneo en cuanto a edificación y usos.

Artículo 68. Carácter de zona:

Se entiende por carácter de una zona aquellos aspectos urbanísticos relevantes que la distinguen de las demás.

a) El uso urbanístico predominante y su intensidad.

b) La tipología de edificación.

Tipología de zonas:

Las múltiples zonas en que se puede dividir el suelo ordenado se agrupan en dos tipos.

Artículo 69. Clasificación del zonas

1. Zona de espacios libres:

Son aquellas superficies que no son susceptibles de edificación, correspondiendo su titularidad al órgano urbanístico, siendo por lo tanto de dominio público y destinadas a usos públicos.

Comprende fundamentalmente:

a) **ZONAS DE RED VIARIA**

Son aquellas superficies destinadas al tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

b) **ZONAS VERDES**

Son aquellas superficies de parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juego y áreas deportivas destinadas al uso de recreo y expansión.

2. Zonas edificables:

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación como susceptibles de edificar.

Pueden existir tantas zonas como caracteres distintos tengan.

Dentro de las zonas edificables, a los efectos de su edificación, se distinguen dos tipos de superficies:

a) **SUPERFICIE OCUPABLE**

Aquella susceptible de ocupar por la edificación propiamente dicha.

b) **SUPERFICIE LIBRE**

Aquella superficie no ocupable por la edificación que tienen el carácter de inedificable y se destina a usos similares a los de las zonas o espacios libres.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE

SECCIÓN 1. NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

Artículo 70. Adaptación de las construcciones al medio ambiente

Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas. Este precepto se refiere a cualquier construcción, ya esté situada en suelo urbano, apto para urbanizar o no urbanizable.

SECCIÓN 2. NORMA ESPECIAL REGULADORA DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

2.01 Disposiciones Generales.

Artículo 71. Objeto de la Norma

La presente Norma tiene por objeto regular las actividades extractivas realizadas por las actividades mineras en general y, en especial, la de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales referenciados a Ley de Minas, así como las extracciones de áridos de aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos o vertientes montañosas.

Artículo 72. Fin de la Norma

Esta Norma tiene como fin específico el evitar los impactos negativos que tales actividades extractivas producen en el medio ambiente en general y, en especial, en el hábitat urbano y rural de los núcleos de la contaminación del aire, alteración de las aguas, transformación del sustrato y de la vegetación, alteración de los medios en que se

desarrolla la fauna, de los factores climáticos del paisaje, incluso del Patrimonio Histórico-Artístico o Arqueológico, o de cualquier otro efecto degradante del medio ambiente.

Artículo 73. Potestad de Norma

Esta Norma se redacta utilizando la potestad que a tal efecto se reconoce a los Ayuntamientos en el artículo 4.1º, artículo 5.B.b y 84.1.a y además concordantes de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LB), así como los artículos 55 y 56 del RD Ley 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TR).

A través de ella se ejercita la competencia que la citada LB. atribuye a los Ayuntamientos para la protección del medio ambiente, en el artículo 25.1.f, así como la especificada en los artículos 1.78 y siguientes del TRLS/76 y 99 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por RD 2.187/78, de 23 de junio.

Esta competencia se ejerce sin perjuicio de la que en la materia corresponde al Estado y a las Comunidades Autónomas y que la Legislación les asigne según la distribución constitucional de competencias (artículo 149.1.23ª y 148.1.9ª de la Constitución), incluso las previstas en la Ley de Impacto Ambiental aprobada por RD Legislativo 1.302/86, de 28 de junio (BOE 30 de junio número 155).

Artículo 74. Actividades incluidas

Quedan incluidas en esta Norma todas las actividades extractivas relacionadas en el artículo 71 y aquellas que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades o manipulación que pueda producir efectos negativos en el entorno para el medio ambiente.

2.02 Limitaciones.

Artículo 75. Limitaciones

Las actividades objeto de esta Norma están sujetas a licencia municipal, tramitada conforme a lo establecido en el artículo 47 de estas normas, a través de la cual podrán imponerse las limitaciones que se indican en los siguientes artº, cuya implantación permite la Ley de Actividades Clasificadas.

Artículo 76. Limitaciones en relación con el ambiente atmosférico

En relación con el ambiente atmosférico estas actividades no basarán los siguientes límites:

1. Se respetarán los niveles máximos de inmisión y emisión previstos en la Ley 38/72, de 22 de diciembre (BOE 26 de diciembre número 209) y decreto 833/75, de 6 de febrero, de Protección de ambiente atmosférico.

2. Se adoptarán las medidas que se prevén en dicha legislación si todo o parte de Término Municipal se declarase zona de atmósfera contaminada.

3. Se evitarán el transporte de los productos extraídos o transformados por las zonas urbanas, o, en su caso, se efectuará dicho transporte en cajas o recipientes estancos que eviten la caída a la vía pública del producto, en forma líquida, polvo o sólida, debiendo estar la carga tapada con lonas o materiales que eviten la caída de mercancía o la salida de polvo durante el transporte. En todo caso se garantizará al máximo el no desprendimiento de polvo en suspensión que afecte a la atmósfera, escombreras que arden: humo, sulfúrico, óxidos de azufre, ni que se decante en las fachadas de los edificios o lugares públicos, evitando también la producción de ruidos que perturben las horas habituales de descanso de la población.

En épocas secas podrán exigirse el baldeo o riego de las vías públicas por las que transporten materiales extraídos.

4. De la misma forma, la extracción, transporte o transformación del producto extraído no podrán liberar polvo, materiales no aprovechables o partículas en suspensión que perjudiquen la cubierta vegetal en general, las zonas de cultivo forestal en particular.

5. La acumulación de materiales no aprovechables, escombreras o estériles se realizará de forma tal que: Por su situación, orientación de vientos dominantes o excesiva permanencia, no arrastre polvo a las zonas urbanas cultivadas o forestales.

Por su visibilidad no destruya o perjudique la belleza paisajista del entorno, los lugares o edificios de valor histórico, artístico, monumental o pintoresco.

6. Los accesos a los lugares de explotación, desde las vías públicas, serán independientes de los caminos o vías rurales, y se trazarán lo más alejadas posibles de las zonas urbanas.

Artículo 77. Limitaciones en relación con los cursos de agua

En relación con los cursos de agua, estas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones: 1. Se evitará en absoluto el arrastre de limos a los cauces fluviales o cursos de agua en general.

2. Existirán, en todo caso, zanjas de decantación para la prevención de aguas de escorrentía dentro de la explotación, de forma que sedimenten o decanten los vertidos antes de pasar al lecho del río o arroyo.

3. El sistema de carga de la mercancía para el transporte por las vías públicas evitará que los vehículos salgan con lodos o restos de materiales adheridos a la carrocería, y sobre todo, en las ruedas, a cuyo efecto se limpiarán en la forma que técnicamente resulte apropiada.

4. Si existieren manantiales, arroyos o cursos de agua que resultaren cortados o interrumpidos por la explotación, serán captados y canalizados a puntos donde sea posible su aprovechamiento.

5. En todo caso se tomarán las medidas precisas para evitar el daño a la riqueza piscícola, a la fauna en general y a la agricultura.

6. Se exigirá autorización o concesión administrativa del Organismo de Cuenca correspondiente conforme a lo establecido en los artículos 84 a 101 de la legislación de aguas (Ley 29/85, de 2 de agosto y RD 849/86, de 11 de abril que la desarrolla).

Artículo 78. Limitaciones en relación con el sistema de explotación

Con independencia de lo que resulte del Plan de labores que apruebe la Autoridad competente, en el sistema de explotación se procurará evitar todo tipo de molestia significativa a las personas que habiten en las proximidades, especialmente cuidando los siguientes aspectos:

1. El horario de explotación no coincidirá con horas de descanso habitual de la población, incluyendo dentro de este concepto de explotación los transportes por vías públicas urbanas.

2. Los explosivos que se utilicen en la zona de explotación, además de observar las prescripciones técnicas y legales pertinentes y el horario adecuado, serán controladas en todos sus efectos negativos a los bienes y a las personas, evitando al máximo la producción de ruidos, vibraciones y salidas de materiales fuera de la zona de explotación.

Artículo 79. Limitaciones en relación con la restauración

Se procurará que la restauración de las zonas de explotación devuelva al entorno las condiciones similares a las anteriores al inicio de la actividad, y, en concreto, se cumplirán las siguientes prescripciones:

1. La configuración orográfica de las zonas al terminar la explotación habrá de trazarse de forma que no rompa la armonía del paisaje del entorno, evitando huecos significativos o roturas bruscas de la silueta orográfica, situando entre los planos pendientes sistemas de acceso rodado que permitan la explotación agraria posterior.

2. Se evitarán, en lo posible, pendientes superiores al 20% para permitir la utilización agraria o forestal de las superficies.

3. La restauración vegetal procurará, en lo posible, acomodarse a la del entorno, utilizando especies vegetales autóctonas o, en su caso, las que permitan el mejor aprovechamiento agrícola, forestal o ganadero.

4. La plantaciones y siembras se realizarán, especialmente en los planos de fuertes pendientes, con técnicas y especies apropiadas que impidan la erosión y la desertización de las zonas restauradas.

5. La restauración se realizará simultáneamente a la explotación, en las partes en que ésta se haya terminado y, en todo caso, quedará terminada en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha en que termine la explotación.

6. Limitaciones por razón de la distancia

Como norma general, la distancia mínima del lugar de la explotación a los núcleos urbanos importantes del Termino Municipal será de dos mil metros.

No obstante, se podrán autorizar distancias inferiores a los dos mil metros, cuando se garantice que la explotación no va a afectar negativamente a los núcleos urbanos comprendidos en esa distancia, extremando el cumplimiento de las medidas correctas al respecto.

2.03 Determinación de competencias y procedimiento.

Artículo 80. Compatibilidad de competencias

Las competencias municipales que, a través de esta Norma, se ejercitan, lo son sin perjuicio de las que según su respectiva legislación sectorial, corresponden a las Autoridades mineras, forestales, Organismos de Cuenca, o a cualquier otro organismo público que legalmente deba intervenir.

No obstante lo anterior, las competencias de esta Norma se desarrollarán en coordinación con todos los organismos anteriormente mencionados o con competencia en materia de medio ambiente, a cuyo efecto el Ayuntamiento procurará suscribir los oportunos convenios administrativos en orden a conseguir una actuación coordinada, una simplificación de trámites y una eficacia máxima de las medidas en defensa del medio ambiente.

Artículo 81. Instancias y documentación técnica

El procedimiento para otorgar las licencias municipales para las actividades objeto de esta Ordenanza será el siguiente:

1. Instancias solicitando la licencia para la actividad de que se trate en la que, entre otros extremos, constarán los siguientes:

- Identificación de la persona firmante.
- Persona o empresa en nombre de la que se actúa y expresión del poder utilizado en su caso.
- Domicilio y teléfono.
- Actividad para la que se solicita licencia, emplazamiento y demás circunstancias que permitan la localización y actividades a desarrollar.

2. Proyecto técnico, suscrito por profesional competente, en el que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión en el medio ambiente, sistemas correctores que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad. Se presentará por triplicado.

Este proyecto será el mismo que como "plan de restauración", se presente ante las autoridades mineras, siempre y cuando recoja las especificaciones a que se refieren los artículo 76 y artículo 80 de esta Norma, con indicación expresa, y por el mismo orden que en ellos se enumera, del cumplimiento de las limitaciones establecidas.

3. Se unirán a la instancia y al proyecto los documentos acreditativos de la obtención, o, en su caso, estado de tramitación, de las licencias o autorizaciones de los organismos oficiales que deban otorgarlos, tales como, concesión minera, plan de explotación y restauración, propiedad o autorización para ocupar el terreno y, en su caso, las correspondientes si se trata de montes de utilización pública, Organismos de Cuenca afecta a cursos de agua, etc.

Artículo 82. Tramitación

Recibida la documentación a que se refiere el artículo anterior, la Alcaldía seguirá la tramitación señalada en el artículo 47.

2.04 Disposición adicional.

Artículo 83. Derecho supletorio

Para lo no previsto en esta Norma se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local y del suelo, disposiciones que lo desarrollan y en la legislación sectorial aplicable.

SECCIÓN 3. VERTIDOS INDUSTRIALES

Artículo 84. Vertidos industriales

En el caso de industria minera, es requisito necesario, previo a la instalación de un lavadero de carbón, la obtención de la licencia.

Se cumplirán además las disposiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la Ley de

Actividades Clasificadas. Queda prohibido el uso de materias químicas nocivas para la fauna existente o previsible.

El tipo de lavadero será de circuito cerrado o depuración de aguas residuales.

El vertido de aguas mineras subterráneas provenientes, tanto de galerías como de pozos, se realizará previo tratamiento adecuado de depuración en función del caudal de las mismas.

CAPÍTULO IV. PARCELACIONES

SECCIÓN 1. REPARCELACIÓN

Artículo 85. Definición

Se entiende por reparcelación la "agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada a las NNSS, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda a la Ley del Suelo y las NNSS"

Artículo 86. Objeto de la reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por las Normas Subsidiarias.

2. Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

Artículo 87. Reparcelación no necesaria

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Quando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- Quando las NNSS se ejecuten por el sistema de compensación o de expropiación.
- Quando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente.
- Quando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- Quando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.

Artículo 88. Procedimientos general y abreviados

Todos los componentes de una parcelación por procedimientos ordinarios estarán sometidos a las disposiciones recogidas en el Título III del R.G. Opcionalmente podrá utilizarse alguno de los procedimientos abreviados en los términos que recoge el capítulo V del antedicho Título.

SECCIÓN 2. PARCELACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 89. Definición

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano.

Artículo 90. Ámbito de aplicación

Podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los espacios pertenecientes al suelo municipal calificado como urbano en los planos de Proyecto de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 91. Procedimiento

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia y por tanto a su mismo procedimiento.

Artículo 92. Parcela indivisible

La parcelación urbanística se ajustará a lo establecido en el artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (en adelante TRLS/76), la indivisibilidad de las parcelas al artículo 95 del TRLS/76 y el régimen de las parcelaciones al 96 del TRLS/76.

De esta forma se define como parcela mínima aquella que al menos disponga de acceso a través de una vía pública o privada y cuyas características físicas permitan inscribir en su planta una circunferencia de ocho metros de diámetro.

Serán indivisibles:

1. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las anteriormente determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlas y formar una nueva finca;

2. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima anteriormente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

3. Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 93. Prohibiciones

No se podrá realizar ninguna parcelación urbanística sin que hayan sido aprobadas definitivamente estas Normas Subsidiarias.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de estas Normas.

SECCIÓN 3. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 94. Norma general

En el suelo no urbanizable, las divisiones civiles, es decir, con fines no urbanísticos, inferiores, iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo, con destino agrario o similar, no se requiere licencia municipal, pero sí declaración municipal de su innecesidad.

Excepcionalmente, y previa licencia municipal, cuando vaya a destinarse a cualquier industria o a cualquier otro uso no agrario, el suelo no urbanizable podrá dividirse en superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, que en secano es de 4 ha y en regadío de 1 ha.

Artículo 95. Procedimiento

Queda sujeta a licencia municipal la división de terrenos inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando sea permitida esta división.

CAPÍTULO V NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 96. Criterios generales

Las viviendas de nueva construcción tratarán de adaptarse a las condiciones higiénico-sanitarias de la Orden de 29 de febrero de 1944. A tales efectos, se considera vivienda exterior aquella que tiene una longitud mínima de 3 m de fachada, en la que recaiga la pieza de uso vividero diurno, dando a la calle o a un espacio donde sea inscribible un círculo de 16 m de diámetro.

Artículo 97. Iluminación

Todas las habitaciones de las viviendas, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo.

Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, con iluminación similar a la exigida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 98. Ventilación

Con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación en aseos, despensas y escaleras.

Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por sus extremos superiores y cumplirán las condiciones mínimas señaladas en la Ordenanza 14 de las viviendas de protección oficial (O.M. de 26 de mayo de 1969).

Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 99. Saneamiento

Los tubos para saneamiento de residuales serán de los materiales autorizados.

Los colectores horizontales estarán compuestos con tramos rectos y de pendiente uniforme, con arqueta registrable en los cambios de alineación o de rasante.

Las bajantes para saneamiento de pluviales serán de PVC, cinc, plomo, fundición, gres o fibrocemento y cámaras guarda-arenas.

Cada bajante irá prevista de sifón terminal de registro.

Artículo 100. Saneamiento en suelo no urbanizable

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

Queda prohibida la implantación de pozos absorbentes en aquellas zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

Todo vertido industrial, ganadero o similar, que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación del organismo competente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 101. Alineaciones:

Se señalan en los correspondientes planos de este Proyecto. En las zonas consolidadas se han respetado como alineaciones oficiales las existentes. En las no consolidadas se establecen como prolongación de las existentes con perfiles transversales tipo; siempre podrán completarse mediante Estudios de Detalle.

En los tramos urbanos de las carreteras, si la alineación en los planos no señala otra cosa, la edificación se retranqueará al menos 3 m de la arista exterior de la calzada.

Artículo 102. Rasantes:

Las rasantes de las calles serán fijadas, en cada caso, por los servicios técnicos municipales o Comisión de Obras, atendiendo a criterios de menor movimiento posible de tierras, horizontalidad en el cruce de calles y eliminación de un número excesivo de cambios de rasante.

Artículo 103. Cómputo de plantas:

En el cómputo de plantas se incluirán planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m en cualquiera de las rasantes viarias, en contacto con la edificación.

Artículo 104. Construcciones bajo cubierta:

No computará como planta siempre que quede incluida dentro de las alturas máxima de alero y total.

La sala de estar, comedor o dormitorio, tendrá una altura mínima de 2,50 m en más del 50% de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños 2,20 m, no siendo inferior a 1,50 m.

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 m pueden destinarse a almacenamiento.

Artículo 105. Cuerpos volados:

1. Se permitirán:

- a) balcones cuyo vuelo no sobrepase los 40 cm.
- b) cuerpos volados cerrados acristalados en sus tres paramentos
- c) cuerpos volados a una altura igual o mayor de 3 m, medida desde el punto más alto de la rasante de cada fachada, excepto los total o parcialmente cerrados.

Los salientes o vuelos máximos permitidos para los elementos de fachada que dan a la vía pública, serán los que alcancen el mayor número de edificios comprendidos en el tramo de calle en que esté enclavado el solar (moda). Quedarán remetidos al menos 40 cm del borde de la acera.

2. Se prohíben

- a) los balcones corridos
- b) los cuerpos volados total o parcialmente cerrados.
- c) vuelos superiores a 1,20 m ni 1/12 de la anchura de la calle en ningún tipo de elemento.

Artículo 106. Entreplantas:

No se permite la construcción de entreplantas en 3m medidos en la horizontal desde la línea de fachada y siempre que la altura desde el punto más alto de la rasante de cada fachada a la cara inferior del forjado de la primera planta sea igual o menor de 3.5 m.

Se permiten entreplantas en las plantas bajas cuya altura lo permita y no estén destinadas a vivienda.

No podrán ocupar más del 50% de la superficie del local. La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 m por encima de la entreplanta, ni a 2,50 m por debajo de la misma.

Artículo 107. Edificios entre calles en desnivel

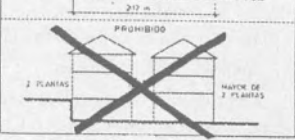
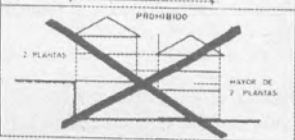
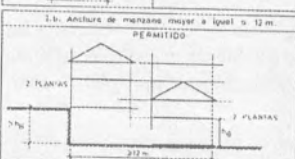
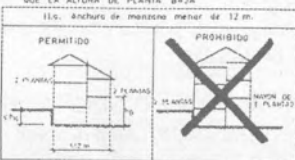
En los edificios entre dos calles en desnivel se tendrán en cuenta las normas que gráficamente se señalan a continuación, según sea el desnivel y la anchura entre ambas calles:

SITUACIONES TIPO

I. DESNIVEL ENTRE CALLES ADYACENTES MAYOR QUE LA ALT. DE PLANTA BAJA



II. DESNIVEL ENTRE CALLES ADYACENTES MENOR O IGUAL QUE LA ALTURA DE PLANTA BAJA

**CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS****Artículo 108. Tipología**

Toda construcción deberá acomodarse a las condiciones ambientales de su entorno, quedando prohibidas en suelo no urbanizable las edificaciones características de las zonas urbanas o con medianerías.

Artículo 109. 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.

Las medianerías o paredes ciegas que puedan quedar a la vista, se tratarán de forma adecuada con materiales que armonicen con las fachadas.

Artículo 110. Construcciones prefabricadas

Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas de carácter general señaladas en los artículos anteriores.

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

Toda edificación prefabricada exigirá además la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo de León.

Artículo 111. Construcciones de obras públicas

Las construcciones de obras públicas, en aquello que no sea específico de su diseño estructural, deberán cumplir los requisitos de adaptación al medio rural en el que se enclaven.

Las autorizaciones que de acuerdo con el artículo 180 del TRLS/76, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar debidamente el respeto a la normativa general de adaptación al medio rural.

Artículo 112. Movimiento de tierras

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, deberán cumplirse los siguientes requisitos: 1. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.

2. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y pendientes inferiores al 100%.

3. Se tendrá en cuenta la legislación de medio ambiente.

Artículo 113. Cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable

Se permite utilizar materiales que mantengan similares características que la piedra en cuanto a textura y color.

52 Se prohíben expresamente los colores disonantes con el paisaje.

La altura máxima en su parte opaca será de 1 m en todo el perímetro y de 2 m en total.

Los cierres que sean muros de contención, podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,5 m.

Estas instalaciones, realizadas cuando sean funcionalmente necesarias, precisarán de un sistema vegetal para su cubrición. Si fuera preciso un complemento de cierre, el muro deberá cumplir las características anteriormente citadas.

Artículo 114. Publicidad

Se prohíbe la publicidad pintada sobre elementos naturales, como bordes de carreteras.

La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública estarán sujetos a previa licencia.

La publicidad y decoración de construcciones comerciales o industriales, deberá respetar los criterios de armonía general con el conjunto.

CAPÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
SECCIÓN I. DEBER DE CONSERVACIÓN**Artículo 115. Deber de conservación**

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 116. Vigilancia y control

La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, aparte de las competencias que en este asunto posea la Comisión Provincial del Patrimonio.

Artículo 117. Procedimiento

El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 118. Informe e inspección

Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

1. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

2. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

3. Determinación de los plazos de comienzo de ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

Si se trata de alguno de los edificios con protección especial (integral, estructural o ambiental) también será preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio.

Artículo 119. Sanción y recurso

Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde Presidente, si lo considera oportuno, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime, salvo en los casos de urgencia y peligro.

Artículo 120. Resolución

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y artículo 223 del TRLS/76.

Artículo 121. Notificación

La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos/94.

Artículo 122. Nuevo informe y proyecto por incumplimiento

Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

Artículo 123. Ejecución subsidiaria

A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia de las obras, se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Artículo 124. Notificación.

Período voluntario Este decreto se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario, con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

Artículo 125. Infracción urbanística

Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del RD

Artículo 126. Situación de peligro inminente

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto el Alcalde Presidente ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En caso de afectar a alguno de los edificios especialmente protegido por estas normas Subsidiarias, previo al derribo, la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural será notificada y tendrá un plazo de mes para emitir informe vinculante.

Artículo 127. Casos de urgencia

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en el subapartado siguiente.

SECCIÓN 2. DE LA DECLARACIÓN DE RUINA**Artículo 128. Bienes no depreciables**

Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del TRLS/76, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se depreciarán ni por edad ni por uso.

Artículo 129. Criterio legal

Las circunstancias urbanísticas que puedan aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con estas Normas Subsidiarias, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del nº 2 del artículo 183 del TRLS/76.

Artículo 130. Criterio objetivo

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo 131. Habitabilidad y ruina

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícita por sí solos la declaración de ruina.

SECCIÓN 3. DEL PROCEDIMIENTO**Artículo 132. Competencia**

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía- Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1 del TRLS/76.

Si se trata de algún edificio especialmente protegido en estas NNSS, la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural está legitimada para intervenir como interesado en el expediente de declaración del estado ruinoso, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

Artículo 133. Iniciación del procedimiento

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

Artículo 134. Potestad del Alcalde-Presidente

El Alcalde-Presidente podrá disponer de la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Artículo 135. Identificación

Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

Artículo 136. Certificado facultativo

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declara-

ración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite asimismo si éste al momento de la solicitud reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Artículo 137. Medidas precautorias

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Artículo 138. Informe técnico e inspección

1. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

2. La inspección podrá repartirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

Artículo 139. Formulación de alegaciones

1. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

Artículo 140. Dictamen pericial

Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes: 1. Descripción del edificio.

2. Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

3. Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.

4. Valoración del edificio según el artículo anterior.

5. Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al artículo de declaración de ruina.

6. Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

7. Conclusión y propuesta.

Artículo 141. Trámite de audiencia

Emitido el dictamen pericial, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 142. Resolución del expediente

El Alcalde-Presidente resolverá el Expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

1. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

2. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

3. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Artículo 143. Notificación de la resolución

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Artículo 144. Plazo de obras

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se reflejará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado al cargo correspondiente.

Artículo 145. Plazo de derribo y desalojo

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 146. Recurso

Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

Artículo 147. Desalojo por urgencia y peligro

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 del TRLS/76, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente de la que será necesario el informe de dos técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 148. Responsabilidad por negligencia

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

TÍTULO III. DEFINICIONES GENERALES

Artículo 149. Parcelación

Se entiende por parcelación toda división de la superficie terrestre con independencia de la finalidad para la que se lleve a efecto.

1. PARCELA: Se entiende por parcela uno de los lotes que componen una parcelación.

2. FINCAS: Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad y que se reflejan en el Registro de la Propiedad.

3. PARCELACION URBANÍSTICA: La parcelación urbanística es aquella que se realiza en un territorio sobre el que existe un tipo de ordenación urbanística, según el grado que se precise, con el fin de la posterior edificación independiente en cada una de las parcelas que la componen.

En las parcelaciones urbanísticas se distinguen distintos tipos de parcelas: a) Parcela edificable: Es aquella superficie susceptible de ocupar por una edificación.

b) Parcela inedificable: Es aquella en la que no se puede edificar.

c) Parcela independiente: Es aquella que corresponde a un único titular.

d) Parcela mancomunada: Es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

e) Parcela mínima: Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de edificación.

4. PARCELACION RÚSTICA: Es aquella parcelación del territorio que existe a los efectos fiscales del pago de Contribución Territorial Rústica y que se refleja en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

- Parcela rústica: Es el concepto jurídico de los lotes que componen una parcelación rústica.

5. PARCELACION URBANA: Es aquella parcelación del territorio que existe a los efectos fiscales de pago de la Contribución Urbana y que se refleja en los planos parcelarios del Castro urbano.

- Parcela Urbana: Es el concepto jurídico de los lotes que componen la parcelación urbana.

6. REPARCELACIÓN: Se entiende por reparcelación la agrupación para su nueva división ajustada a la ordenación, con la adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en la proporción a sus respectivos derechos (artículo 97 del TRLS/76).

Artículo 150. Sistemas urbanísticos

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico estructuran el territorio ordenado.

Los sistemas pueden ser:

1. SISTEMAS GENERALES: Son aquellas superficies previstas en las Normas en función de las necesidades generales del municipio y que están al servicio de toda la población.

2. SISTEMAS LOCALES: Son aquellos que se prevén en función de las necesidades particulares de cada zona o sector para estar únicamente al servicio de esa zona o sector.

Artículo 151. Alineaciones

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento para delimitar los distintos espacios o superficies que componen la ordenación detallada del suelo.

Pueden ser:

1. Alineaciones exteriores: Son las líneas de delimitación de las zonas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables.

Estas alineaciones vienen definidas por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

2. Alineaciones interiores: Son las líneas que delimitan en las zonas o parcelas edificables, las superficies libres de las superficies ocupadas por la edificación.

Estas alineaciones se definen de diferentes formas: a) Fondos edificables: Es la máxima distancia que debe existir entre la alineación exterior y la interior dentro de la cual se puede edificar, midiéndose estos fondos en perpendicular desde la alineación exterior hasta la línea de fachada posterior del edificio.

b) Retranqueos: Son las distancias mínimas que deben existir, medidas en perpendicular desde los linderos de la parcela, a los contornos exteriores del edificio, incluyendo todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de 1 m de altura, dentro de los cuales no se puede edificar y se deben mantener como superficies libres.

c) Distancia entre edificaciones: Son las distancias mínimas que deben existir entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes, a excepción de aleros y cornisas.

d) Áreas de movimiento: Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede situarse la totalidad del edificio.

61 3. Linderos: Son las líneas que delimitan entre sí las parcelas en que se dividen las zonas edificables, a efectos de su edificación o como consecuencia de las diferentes propiedades que la componen.

ALINEACIONES OFICIALES: Son aquellas alineaciones que se definen en estas Normas Subsidiarias y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

Artículo 152. Rasantes

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

Rasantes oficiales: Son aquellas rasantes que se definen en estas Normas Subsidiarias y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

Artículo 153. Polígono

Se entiende por polígono la superficie del terreno mínima que se necesita para ejecutar los planes, cumpliendo los requisitos que señala el artículo 117.2 del TRL/76.

Artículo 154. Unidad de actuación

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo urbano que se delimitan a efectos de cesiones, reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Artículo 155. Manzana

Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

Artículo 156. Edificación. Ordenación.

1. Edificación Se entiende por edificación todo volumen que se construye en el suelo ordenado.

Pueden ser: a) Exteriores: Corresponden al cerramiento del contorno exterior del edificio.

b) Interiores: Corresponden a los cerramientos de los patios cerrados exteriores.

2. Edificio fuera de ordenación Un edificio o parte del mismo está fuera de ordenación cuando incumple las normas u ordenación urbanística establecidas en estas Normas Subsidiarias. En ese edificio o parte del mismo, no podrán realizarse en adelante obras de ampliación o reforma, solamente obras de reparación o consolidación.

Artículo 157. Huecos

Son las aperturas que existen en los cerramientos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior y los cuerpos cerrados con los cuerpos abiertos.

Artículo 158. Fachadas

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los parámetros verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser, por lo tanto:

1. Fachadas exteriores: aquellas susceptibles de verse desde las vías públicas o espacios públicos.

2. Fachadas interiores: aquellas que sólo son susceptibles de verse desde las superficies libres de parcela o patios de manzana.

3. Fachadas ciegas: son aquellos parámetros exteriores sin huecos, que no son medianerías.

Artículo 159. Medianerías

Son los cerramientos exteriores de edificio en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse otras edificaciones.

Pared medianera: Es aquel cerramiento de medianería de propiedad mancomunada sobre el que cargan o pueden cargar los forjados de dos edificios diferentes.

Artículo 160. Cubierta

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

1. Cubierta plana o azotea: es aquella que es horizontal o prácticamente plana.

a) Habitable: cuando se puede acceder a ella.

b) Ajardinada: cuando cuenta con jardín encima.

2. Cubierta inclinada o tejado: cuando el parámetro de cubierta es inclinado.

Cumbrera: Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

Artículo 161. Forjado

Son los elementos estructurales en planos horizontales que componen el edificio.

Artículo 162. Planta

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

a) El inferior se llama forjado de piso o suelo.

b) El superior se llama forjado de techo.

1. Planta baja: Es aquella planta del edificio en que la parte superior de su forjado de piso se sitúa como máximo a 1 m por encima de la rasante de la acera o del terreno y corresponde normalmente a la planta por la que se accede al edificio.

2. Entreplanta: Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja del edificio.

3. Plantas de piso: Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

4. Planta de cubierta: Corresponde al cuerpo de edificio que existe entre la cubierta, cuando es inclinada, y el forjado de techo de la última planta de piso.

5. Planta abuhardillada: Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana y que su altura libre es superior a 2 m., siendo además susceptible de iluminación desde el exterior.

6. Planta de sótano: Es aquella planta cuyos forjados de techo y piso se encuentran en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en su caso.

7. Planta de semisótano: Es aquella planta que tiene su forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, y su forjado de techo por encima.

Artículo 163. Líneas de edificación

Se entiende por este término, a efectos de planeamiento y ordenación, las líneas que delimitan en el plano horizontal.

Pueden ser:

1. Líneas de fachada: Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro del cerramiento de la planta baja o de la línea que conforman los elementos estructurales verticales en su caso, con el plano del terreno y de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez: a) exterior, b) interior, según corresponda a cada tipo de fachada.

a) Chaflanes Son las líneas de fachada que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios.

2. Líneas de medianería: Son las que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.

Artículo 164. Cuerpos abiertos de la edificación

Se entiende por este término aquellas partes de las plantas del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por algunas de sus partes.

Pueden ser: 1. Porches: Son los cuerpos cubiertos y abiertos que existen en la planta baja.

a) Porches corridos: aquellos que discurren a lo largo de la fachada.

b) Soportales: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación, que tiene por encima en su totalidad cuerpos cerrados y que, por lo tanto, tienen la consideración de cuerpos entrantes.

2. Terrazas: Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Las terrazas pueden ser: a) Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.

b) Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.

3. Azoteas: Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén afectadas a una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

Artículo 165. Cuerpos salientes

Son aquellos cuerpos de la edificación que sobresalen de su línea de edificación.

Pueden ser:

1. Balcones: Son aquellas terrazas o parte de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

2. Cuerpos volados cerrados: Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

Artículo 166. Elementos salientes

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupados de carácter fijo, que sobresalen de la fachada, o de la línea de edificación en su caso.

Pueden ser: 1. Aleros: Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

2. Hastiales: Son los elementos salientes de las plantas de cubierta no abuhardilladas, que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

3. Petos, antepechos o cornisas: Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

4. Marquesinas: Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

5. Escaleras de incendio: Son aquellas escaleras exteriores de evacuación que cumplen con lo especificado en el artículo 11 de la vigente norma NBE-CPI/96.

6. Rejas: Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical, como protección de los huecos de la fachada.

7. Zócalos: Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

8. Parasoles: Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

9. Jardineras: Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

10. Portadas, escaparates y vitrinas: Son cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

Artículo 167. Elementos provisionales

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

1. Toldos y persianas: son parasoles desmontables.

2. Muestras: son anuncios paralelos al plano de la fachada.

3. Banderines: son anuncios normales al plano de la fachada.

Artículo 168. Remates

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso.

Pueden ser:

1. Chimeneas de ventilación, 2. Antenas y demás instalaciones.

Artículo 169. Profundidad de la edificación

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

Artículo 170. Altura de la edificación

Corresponde a la medida vertical del conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno y se puede medir por dos conceptos:

1. Número de plantas máximo que componen el edificio.

2. Altura máxima: Distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado del techo de la última planta de piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

Artículo 171. Altura de la planta

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 172. Altura libre de planta

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

Artículo 173. Altura máxima de cubreras

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo contorno de la línea de edificación con la cumbrera del edificio.

Artículo 174. Inclinación máxima

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, trazada desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

Artículo 175. Pendiente máxima

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

Artículo 176. Pendiente mínima

Es la mínima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

Artículo 177. Peto máximo

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de cubierta situado en el extremo de su saliente.

Artículo 178. Envolvente del edificio

Se entiende por envolvente del edificio al volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la inclinación máxima, la altura de la edificación y la altura máxima de cumbrera.

Artículo 179. Tipología de edificación

Se entiende por este término las diferentes formas volumétricas, modo de agrupación y contenido que adoptan los edificios, y se pueden clasificar en los siguientes tipos: 1. En función de la posición de la línea de fachada: a) Edificación cerrada: Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.

b) Edificación abierta: Se entiende por edificación abierta a aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

2. En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios: a) Edificación aislada: Se entiende por edificación aislada a aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

b) Edificación agrupada: Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que algunas de sus líneas de edificación son medianerías. Cuando se trata de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

3. En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación puede ser: a) Edificación exclusiva: Se describe por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

b) Edificación múltiple: Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.

Artículo 180. Superficie construida

Corresponde a los metros cuadrados totales del edificio, tanto de las plantas sobre rasante como bajo rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos, así como los cerrados, a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta que no compute como planta abuhardillada.

Artículo 181. Superficie edificada

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación.

Artículo 182. Superficie edificable

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona, polígono o sector, según se trate.

Artículo 183. Edificabilidad

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona, polígono, unidad de actuación y sector.

El criterio del cómputo de las edificabilidades será:

1. En suelo urbano y no urbanizable: Se computará sobre las superficies brutas de la parcelación existente sin incluir la superficie de los terrenos existentes de dominio público, pero sin descontar las superficies de cesión obligatoria, y a su vez la superficie máxima

edificable se situará únicamente sobre los solares edificables que resulten de propiedad privada.

2. Las edificabilidades de los terrenos que después de la Ordenación resulten de dominio público serán las que se señalan específicamente en sus ordenanzas correspondientes y se computarán sobre la superficie del solar que resulte.

Artículo 184. Porcentaje de ocupación

Es el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona, polígono o sector en que se ubique.

Artículo 185. Superficie ocupable

Es la máxima superficie de parcela, zona, o polígono que se pueda ocupar aplicando el porcentaje de ocupación permitido.

Artículo 186. Superficie ocupada

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de edificación, incluyendo en este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos salientes, pero sin inclusión de los elementos salientes, ni de los patios cerrados interiores libres. La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

Artículo 187. Densidad

Es el número máximo de viviendas por hectáreas de parcela, zona, polígono o sector, y se computa igual que la edificabilidad.

Artículo 188. Patios

Son aquellas superficies de parcelas libres u ocupadas por la edificación que están afectadas a los edificios de una forma irregular.

1. Genéricamente se dividen en:

a) Patios libres: Aquellos que no están edificadas sobre rasante.

Patios ocupados: Aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

b) Patios independientes: Aquellos que corresponden a estos efectos a un edificio solo.

c) Patios comunes: Aquellos afectos a varios edificios.

2. Por su titularidad: a) Patio privado: Es aquel patio que pertenece a un solo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

b) Patio mancomunado: Aquel perteneciente a varias propiedades o a varias comunidades de propiedades.

3. Por el uso:

a) Patio de servicio o de luces: Aquel que se dedica únicamente como instalación del edificio para dar servidumbre de luces.

b) Patio ajardinado: Aquel que se destina además de para dar luces, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

4. Por sus características específicas en función de su situación, los patios pueden dividirse en: a) Patios cerrados: Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Cuando uno de sus lados está abierto con una apertura menor de tres metros, también tendrán la consideración de cerrados.

Pueden ser:

1. Patios cerrados interiores: Son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha.

2. Patios cerrados de manzana: Son patios mancomunados o comunes formados por varios patios interiores situados en el interior de una manzana completa.

b) Patios abiertos: Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados y que están limitadas por la edificación por algunos de sus lados.

Pueden ser:

1. Patios abiertos exteriores: Son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.

2. Patios abiertos interiores (de parcela): Son aquellos cuyos lados libres corresponden a linderos de parcela, siendo éstos susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería. Estos patios tendrán la consideración de cerrados.

3. Patio inglés: Es aquel patio abierto o interior cuyo piso se encuentra situado por debajo de la rasante o del terreno, en su caso.

Artículo 189. Servicios e instalaciones de la edificación

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo todas las superficies comunes de las edificaciones múltiples.

Pueden ser:

1. De servicio de aguas:

- a) cuarto de bombas
- b) depósitos
- c) conductos verticales, etc.
- d) cuarto de contadores

2. De acondicionamiento:

a) Calefacción:

- 1. Calderas
- 2. conductos verticales
- 3. almacenes y depósitos de combustible

3. De refrigeración:

- a) cuarto y torres de refrigeración
- b) conductos verticales

4. De servicios electrónicos:

- a) Alumbrado
- b) centro de transformación
- c) cuarto de contadores, etc.

5. De energía: Gas

6. De comunicaciones:

- a) Teléfonos
- b) Televisión

7. De residuos:

a) líquidos:

- 1. bajantes pluviales y negras
- 2. pozos

8. De ventilación:

- a) Chimeneas
- b) Shunt
- c) conductos de ventilación

9. De accesos:

- a) Portales
- b) Escaleras

10. De aparcamiento:

- a) Rampas
- b) Garajes

11. De almacenamiento:

- a) trasteros, etc.

TÍTULO IV. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 190. Suelo urbano

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que, conforme a la legislación vigente, están delimitados como tales en los planos que acompañan al presente Proyecto.

Artículo 191. Suelo no urbanizable

Constituyen el suelo no urbanizable los demás terrenos del término municipal no incluidos en el suelo urbano.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA GENERAL

Artículo 192. Composición de la estructura general

Los elementos fundamentales que componen la estructura general y orgánica del territorio municipal, según el modelo de desarrollo que supone las presentes NNSS, son los siguientes:

1. Zonas a las que se asigna usos globales e intensidad de los mismos.

2. Sistemas Generales.

SECCIÓN 1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (SU)

Artículo 193. Zona residencial semiintensiva

Comprende las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población del municipio. Al tener servicios coinciden, y se las hace coincidir para una mejor gestión, con el suelo urbano estricto SU/E.

El uso principal en esta zona es el residencial.

Artículo 194. Zona residencial extensiva

Comprende las superficies urbanas más modernas de los núcleos de población del municipio. Son áreas de borde, consolidadas parcialmente (al menos en un 50 %) y con servicios y urbanización incompleta, por lo que coinciden, y se las hace coincidir para una mejor gestión, con el suelo urbano de borde SU/B.

El uso principal en esta zona es el residencial.

Artículo 195. Zona industrial

Comprende las superficies destinadas básicamente a actividades industriales e incompatibles con los usos residenciales.

SECCIÓN 2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

2.01 Especialmente protegido

Artículo 196. Zona de protección hidrológica (SNU/EP/CP)

Comprende las captaciones y cauces públicos del término municipal, incluyendo en éstos la infraestructura de regadío.

Se protegen sus ámbitos y sus entornos.

Artículo 197. Zonas de protección viaria (SNU/EP/RV)

Comprenden las márgenes de carreteras y caminos localizados en el término municipal.

Se protegen sus ámbitos y sus márgenes.

Artículo 198. Zonas de protección vías pecuarias (SNU/EP/VP)

Comprenden las márgenes las vías pecuarias localizados en el término municipal.

Se protegen sus ámbitos y sus márgenes.

Artículo 199. Zona de protección arqueológica (SNU/EP/PC)

Comprende los yacimientos arqueológicos del municipio que están catalogados.

Estos terrenos y su entorno se protegen especialmente.

Artículo 200. Zona de protección forestal (SNU/EP/FO)

Ecosistemas correspondientes a los distintos tipos de bosques presentes en el término municipal.

Estos terrenos y su entorno se protegen especialmente.

Artículo 201. Zona de protección agropecuaria (SNU/EP/A)

Comprende el suelo con especial valor en su uso agrícola y/o ganadero.

Estos terrenos y su entorno se protegen especialmente.

Artículo 202. Zona de S.N.U. Común Rústico de Entorno SNU/C/RE

Comprende las áreas del suelo no urbanizable en torno a los núcleos de población (suelo urbano) en una franja de 100 m que se señala explícitamente como tal en los correspondientes planos, no genéricamente.

No entrarán en esta zona las áreas que simultáneamente pertenezcan al suelo no urbanizable con alguna protección especial, donde prevalece esta protección.

Artículo 203. Zona de S.N.U. con posible explotación agrícola (SNU/C/UA)

Son los terrenos del suelo no urbanizable común sin especial protección, ni ser Común Rústico de Entorno, que pueden ser ocupados por alguna explotación agrícola. Se grafían en los planos como SNU/C/UA. Estos terrenos tienen normativa específica.

Artículo 204. Zona de suelo no urbanizable sin posible explotación agrícola (SNU/C/NU)

Son los terrenos del suelo no urbanizable común sin protección especial, ni ser Común Rústico de Entorno, que no pueden ser ocupados por alguna explotación agrícola. Se grafían en los planos como SNU/C/NU. Estos terrenos tienen una normativa específica.

CAPÍTULO III. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE LOS SISTEMAS DOTACIONALES

Artículo 205. Definición.

Se entiende por sistema dotacional, el conjunto de elementos urbanos, que contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento de carácter colectivo en materia de comunicaciones, equipamiento, zonas verdes e infraestructuras y servicio, según el modelo urbanístico previsto en las presentes Normas.

Artículo 206. Clases de sistemas

Los sistemas se dividen en generales y locales, en función de su ámbito de servicio.

1. Los sistemas generales tienen un ámbito municipal 2. los sistemas locales tienen un ámbito más reducido que el municipal, y sirven para complementar a aquellos.

Artículo 207. Calificación de los sistemas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la siguiente manera: 1. Sistema general de comunicaciones.

- 2. Sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- 3. Sistema general de equipamiento comunitario.
- 4. Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Artículo 208. Sistema general de comunicaciones

Está constituido por 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 incluyendo el viario interior que se crea en las presentes Normas.

Artículo 209. Sistema general de espacios libres y zonas verdes

Está constituido por parques urbanos públicos. La Ordenanza específica correspondiente sólo admite en estos parques aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción de uso público.

También está constituido por áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otras instalaciones análogas.

Las dotaciones de este equipamiento se establece en función de las Características socioeconómicas del municipio.

Artículo 210. Sistema general de equipamiento comunitario

Está formado por todos aquellos centros de interés público y social destinados a alguno de los siguientes usos:

- 1. administrativos,
- 2. comerciales,
- 3. culturales y docentes,
- 4. sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros de interés comunitario.

Las dotaciones de este equipamiento se establecen en función de las características socioeconómicas del municipio.

Artículo 211. Sistema General de Infraestructuras y Servicios

Comprende el saneamiento, abastecimiento de agua, y energía eléctrica.

TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

CAPÍTULO I. SISTEMA GENERAL DE VÍAS DE COMUNICACIÓN
SECCIÓN 1. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS VIALES

Artículo 212. Definición

Todo el trazado de vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado y según los siguientes tipos:

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

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

3. Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

4. Carreteras convencionales: Carreteras que no reúnen las características de las anteriores.

5. Tramos urbanos: Aquellos sectores que discurren por suelo urbano y apto para urbanizar.

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

Artículo 213. Delimitación

1. El Sistema General de Comunicaciones del municipio está formado por las siguientes vías de tráfico rodado:

a) Vías con carácter de carreteras:

- 1. Autopistas: ninguna
- 2. Autovías: ninguna
- 3. Vías rápidas: ninguna
- 4. Carreteras convencionales:

i. La carretera Nacional;

Carretera	Código
León a Santander	N - 621

ii. y las carreteras locales:

Carretera	Código
Puente Villarente a Boñar	PI
Cerezas a Ambasaguas	LE 130/9
Vegas del Condado a la Devesa de Curueño	LE 130/10
Acceso a Santa María del Monte	LE 130/11
Vegas del Condado a PI	LE 130/11
Acceso a Castro del Condado	LE 130/14
San Cipriano del Condado a Villafruela de Porma	LE 162/9
N - 621 a PI	LE 162/10
Villamayor del Condado a Represa	LE 162/14
Villanueva del Condado a San Cipriano del Condado	LE 162/16
Secos del Porma a PI	LE 162/17
PI a Villafruela del Porma	LE 162/18
Villanueva del Condado a PI	LE 162/19
Castrillo del Porma a LE 213	LE 162/20
San Vicente del Condado a PI	LE 162/21
Vegas del Condado a Villanueva del Condado	LE 162/23
Acceso a Moral del Condado desde PI	LE 162/228

b) Vías sin carácter de carreteras:

1. Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales

- 2. Los caminos de servicio
- 3. Las vías pecuarias

2. En los ámbitos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias los tramos de carreteras anteriores serán:

- a) Tramos urbanos, en toda su longitud, y
 - b) Travesías. Se definen gráficamente en los planos de Alineaciones.
3. La reserva viaria se señala también en el suelo urbano, en los planos de Alineaciones. Se completa con la de aparcamientos.

Artículo 214. Zonificación

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

1. Zona de dominio público

Son los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8m en autopistas, autovías, y vías rápidas y 3 m en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en

horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento. (en tramos urbanos abarca como mínimo la acera existente si no hay 3 m).

2. Zona de servidumbre

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

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

3. Zona de afección

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías, vías rápidas, 50 m en el resto de las carreteras estatales y 30 m en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial medidos desde las citadas aristas.

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

Artículo 215. Condiciones de uso

1. Por las calzadas: tráfico rodado
2. Por las aceras: tráfico peatonal
3. El aparcamiento se permitirá en aquellos lugares que expresamente indique el Ayuntamiento.
4. En las zonas colindantes a carreteras:
 - a) Zona de dominio público: ninguno.
 - b) Zona de servidumbre: Los de almacenaje, estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de las carreteras. No se permiten usos incompatibles con la seguridad vial ni la publicidad.
 - c) Zona de afección hasta la línea de edificación: Se permiten los cerramientos diáfanos en el límite con la zona de servidumbre en las carreteras del Estado.

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

d) Zona de afección en zona edificable: Se permite ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de las mismas y plantar o talar árboles, de acuerdo con las condiciones que se establecen en los párrafos siguientes.

Se establece para esta zona una norma de apoyo a carretera, aplicable en la zona comprendida entre la línea de edificación y el final de la zona de afección que permite los usos derivados de la utilización de la carretera. En este sentido se permiten los siguientes:

1. Viviendas: Solamente para el personal de vigilancia de las instalaciones oportunas, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
2. Industria y almacenes: Exclusivamente las vinculadas al uso de la carretera.
3. Estaciones de Servicio: Permitidas. Estas instalaciones se regirán por su particular reglamento.
4. Hoteles y bares: En todas sus formas y categorías.
5. Comercial: Solamente establecimientos de venta.
6. Oficinas: Las vinculadas a las instalaciones permitidas.
7. Deportivo: Permitido en todas sus formas.

8. Sanitario-asistencial: Solamente clínicas de urgencia o similares.

e) El resto de los usos se prohíben.

1.01 Condiciones técnicas de urbanización

Artículo 216. Obras de pavimentación

Como materiales a emplear en la red viaria principal y secundaria, se aconseja el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, suelo-cemento o tierra apisonada.

Las secciones transversales serán las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes; bien entendido que de la sección transversal tipo señalada en los planos de alineaciones lo único obligado es el ancho total de la vía. Nunca serán menores de 5 m.

Artículo 217. Condiciones de conservación

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener el nivel de urbanización exigiendo, fundamentalmente en las reparaciones de servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo.

1.02 Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras

Artículo 218. Condiciones en suelo urbano

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas en los planos correspondientes, con las siguientes condiciones:

1. En la zona de respeto de las alineaciones actuales del casco antiguo, las alineaciones oficiales se delimitarán a través de la solitud de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurren en cada caso.

2. En las zonas en las que no se definen suficientemente las alineaciones por no tener una cartografía adecuada, se exigirá asimismo la alineación oficial.

Artículo 219. Construcciones próximas a carreteras

1. Toda construcción que se pretenda levantar en un lugar cualquiera del término municipal próximo a las carreteras, deberá someterse a lo prescrito al efecto en la Ley de Carreteras del Estado 25/88, de 29 de julio, y al Reglamento General de Carreteras, RD 1812/94, de 2 de septiembre, y en las demás carreteras deberá someterse a lo prescrito al efecto en la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. En los esquemas adjuntos se sintetizan dichas prescripciones.

Artículo 220. Límite para la edificación

a) En vías que son carreteras nacionales:

1. En suelo no urbanizable, una franja de 25 m entre las aristas exteriores de la calzada y las líneas de edificación de ambos márgenes.

2. En suelo urbano, según señalan los planos de alineaciones.

b) En vías que son carreteras locales:

1. En suelo no urbanizable, una franja de 18 m entre las aristas exteriores de la calzada y las líneas de edificación de ambos márgenes.

2. En suelo urbano, según señalan los planos de alineaciones.

c) En vías que no son carreteras y caminos de uso agrícola, 5 m desde el eje, a no ser que exista una norma específica más estricta.

Artículo 221. Condiciones de volumen

Hasta la línea de edificación el volumen permitido es nulo.

Para la zona de afección en zona edificable las condiciones de volumen serán las siguientes:

a) Ocupación máxima del suelo: 10%

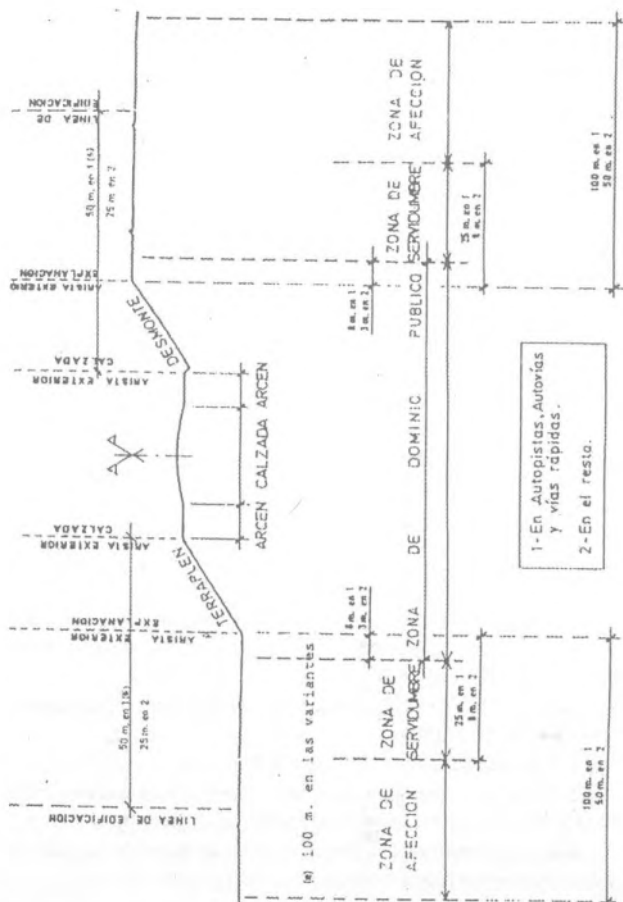
a) Altura máxima a cornisa: 7 m.

b) Parcela mínima: 1.000 m² y frente mínimo de longitud de fachada: 20 m.

1.03 Condiciones estéticas

Artículo 222. Condiciones estéticas

Se incluirá el ambiente urbano de la red viaria mediante: el amueblamiento adecuado, la unidad de criterio en el tipo de plantaciones, la calidad y acabado de materiales de pavimentación, las señalizaciones adecuadas y el mantenimiento correcto.



ZONAS DE LAS CARRETERAS ESTATALES AFECTADAS POR LA LEY DE CARRETERAS 25/88 DE 29 DE JULIO

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS VÍAS PECUARIAS (SNU/EP/VP)

Artículo 223. Definición

Las vías rurales utilizadas desde tiempo inmemorial por los ganaderos y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino entre comarcas y regiones de la península.

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias. Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Artículo 224. Delimitación

Comprende la vía pecuaria Cañada Real de Boñar a su paso por el término municipal, y según definición gráfica del plano 1 de los de proyecto, con una anchura de:

75,22 m en 5.300 ml

30,00 m en 500 ml

35,00 m en 600 ml, según descripción de su trazado, en documento anejo.

Artículo 225. Condiciones de edificación

No se podrá conceder licencia alguna en la superficie ocupada por la cañada y en 8 m a ambas márgenes sin autorización expresa del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

CAPÍTULO II. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 226. Definición

Constituye el sistema de zonas verdes, el conjunto de espacios libres, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Artículo 227. Delimitación

Se aplicará en las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres fijados en los planos de zonificación del suelo urbano.

Artículo 228. Condiciones de uso

Son espacios inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población.

Artículo 229. Condiciones de diseño urbano

La ejecución de la urbanización se realizará de forma que las plantaciones requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas, procurando que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total, teniendo que estar equipados del mobiliario adecuado.

Para aquellas edificaciones auxiliares permitidas, la tipología de construcción será abierta y aislada.

Artículo 230. Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres.

1. Los actos de edificación o uso del suelo sujetos a licencia que se realicen sin la misma u orden de ejecución sobre terrenos calificados en estas Normas como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RD) mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 31 RD cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece el número uno de dicho artículo.

2. Las licencias y órdenes de ejecución que se otorguen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en estas Normas serán nulas de pleno derecho.

3. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en los artículos 34 y 35 RD

4. Si las obras estuvieren terminadas se procederá de oficio a la declaración de nulidad de las licencias que las amparan por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

5. Indemnizaciones a) La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa, o contencioso-administrativa se determinará conforme a las Normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración.

b) En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 231. Condiciones de volumen

El volumen permitido para las edificaciones auxiliares será:

1. Edificabilidad: 0,01 m²/m², con un máximo de 50 m².

2. Altura máxima; 1 planta (B) ó 4 m

Artículo 232. Condiciones de uso

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirán también de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen anteriormente señaladas, la construcción de quioscos y casetas de bebidas mediante concesiones municipales de carácter provisional.

Artículo 233. Condiciones estéticas

El tratamiento de los espacios libres de uso público deberá incluir, en lo posible, la plantación de arbolado. Se recomienda su plantación a lo largo de las vías de tránsito, estacionamiento de vehículos, calles y plazas y otros espacios destinados a la vida ciudadana.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios para la zona de red viaria.

CAPÍTULO III. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 234. Definición

Constituye el conjunto de centros e instalaciones al servicio de la población del municipio.

Artículo 235. Delimitación

Esta Ordenanza es de aplicación en las superficies del suelo urbano denominadas y grafiadas como Equipamiento en el plano de zonificación.

Artículo 236. Condiciones de uso

La zona de equipamiento corresponde a superficies de dominio público o privado, destinada a diversos usos de equipamiento municipal y servicios públicos.

El uso principal de un equipamiento concreto que corresponde a cada espacio está señalado en el plano de zonificación.

Son usos compatibles todos aquellos comprendidos en el equipamiento público.

Artículo 237. Condiciones de edificación

La tipología de la edificación, las condiciones de volumen, estéticas, etc., serán las mismas que las de la zona en que se encuentre ubicado, salvo que se trate de equipamientos singulares en actuación en manzana completa, en cuyo caso las condiciones de volumen serán:

1. Altura máxima: 2 plantas (B+1) o 7 m.
2. edificabilidad: 1,5 m²/m², 3. porcentaje de ocupación máxima: 50%.

Se permite el aprovechamiento vividero bajo cubierta y los semi-sótanos no vivideros con las condiciones del SU/E.

CAPÍTULO IV. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES**SECCIÓN 1. LÍNEAS ELÉCTRICAS****Artículo 238. Condiciones técnicas**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, debiendo preverse en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución en baja tensión serán preferiblemente subterráneas.

Artículo 239. Condiciones de edificación

Según lo señalado en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968 (BOE nº 311 de 27 de diciembre de 1968), se prohíbe la construcción de edificios e instalaciones industriales en las proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la citada en el artículo 35 del citado reglamento, obtenida como resultado de las siguientes fórmulas:

1. Árboles y bosques $1,5 + V/100$ con un mínimo de 2 m.
 2. Edificios y construcciones
 - a) En puntos accesibles a las personas:
 $3,3 + V/100$ no pudiendo ser nunca menor de 5 m.
 - b) en puntos no accesibles a las personas:
 $3,3 + V/150$ con un mínimo de 4 m.
- (La tensión V estará expresada en kV)

SECCIÓN 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA**Artículo 240. Condiciones técnicas**

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio de 200 l/hab./día.

El consumo máximo para calcular la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

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

Captaciones: Se prohíbe instalar basureros, escombreras y, en general, cualquier tipo de actividad considerada como insalubre o nociva en un círculo con centro en la captación de agua y con un radio de 100 m. Esta misma Norma afectará a los posibles embal-

ses utilizados para el abastecimiento de agua en una franja de 200 m sobre el nivel máximo normal de sus aguas y en una banda de 50 m a ambos márgenes de los cursos fluviales.

SECCIÓN 3. DEPURACIÓN DE AGUAS**Artículo 241. Modificación del sistema de depuración**

De forma singular estas Normas establecen la modificación del sistema de depuración de aguas residuales existentes: Recogiendo con los emisarios precisos las aguas residuales de cada uno de los 13 núcleos de población en un único punto común en el que construir una depuradora de la que se pueda esperar un rendimiento aceptable y el nivel de depuración mínimo exigido por la legislación aplicable al efecto.

Artículo 242. Condiciones técnicas

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público, para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En caso de que la topografía impidiese la conexión de una estación depuradora independiente de carácter privado, o una estación de bombeo, el mantenimiento de las mismas será municipal.

Deberá limitarse el uso de fosas sépticas, obligándose al enganche a los colectores municipales una vez realizada la red de saneamiento y suprimiéndose las fosas sépticas existentes.

En desarrollos de densidad bruta inferior a 20 viv/ha las aguas pluviales podrán evacuarse por cuneta lateral a las calzadas con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Los proyectos de la red deberán estudiarse a partir de las siguientes condiciones mínimas:

1. Velocidad del agua, de 0,50 a 3,00 m/seg.
2. Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de Ø 30 y 1 m³ para las restantes.
3. Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
4. Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de Ø 60 y de hormigón armado para secciones mayores.
5. Sección mínima de alcantarilla, Ø 20.
6. Las conducciones seguirán en lo posible el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

En concreto, en la Urbanización Montesol no se podrá construir como depuradora una Fosa Séptica; deberá ser un pretratamiento seguido de un tratamiento biológico, primario y secundario, con el que obtener un efluente que vierta al cauce público con un nivel de contaminación que no supere las 25 p.p.m de DBO₅ y las 35 p.p.m de S.S. La misma norma regirá el día que pueda construirse una depuradora en que tratar las aguas residuales de todos los núcleos de población conjuntamente.

SECCIÓN 4. ALUMBRADO PÚBLICO**Artículo 243. Condiciones técnicas**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Las instalaciones serán realizadas de forma que sus costos, actualizados al momento de su puesta en servicio, se logren minimizar y la vida económica prevista sea superior a 18 años en caso de tráfico rodado y a 15 en zonas de peatones.

Las redes de distribución serán, siempre que ello sea posible, subterráneas.

CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**SECCIÓN 1. EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO****Artículo 244. Obtención del suelo**

La obtención del suelo urbano para sistemas generales se realizará por expropiación, fundamentalmente.

No obstante, los propietarios pueden hacer cesión gratuita de los terrenos al Ayuntamiento, directamente si se trata de actuación aislada, o incluso dentro de una unidad de actuación en la que no se precisa la reparcelación, o bien a través del correspondiente expediente de reparcelación cuando sea necesario en la medida en que se actúe.

Artículo 245. Financiación de la ejecución

La ejecución de las obras de urbanización de los sistemas generales se realizará por cooperación, recuperando el Ayuntamiento los gastos mediante contribuciones especiales. No obstante, los propietarios podrán realizar las obras voluntariamente si existen actuaciones de compensación o asociaciones administrativas de cooperación.

La edificación será financiada por el organismo público correspondiente.

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 246. Ejecución en el suelo no urbanizable

La obtención de los terrenos para sistemas generales en el suelo no urbanizable se realizará por expropiación, corriendo la financiación de su ejecución a cargo del organismo público correspondiente.

TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO CON CARÁCTER DE ORDENANZAS

CAPÍTULO I. ZONA RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA (SU/E).

Artículo 247. Definición

Comprende las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población del municipio. Al tener servicios coincidentes, y se las hace coincidir para una mejor gestión, con el suelo urbano estricto SU/E.

Artículo 248. Delimitación

Estas ordenanzas afectan al suelo grafiado en los correspondientes planos de este Proyecto como residencial semiintensivo. Coincide con el suelo urbano estricto (SU/E).

Artículo 249. Condiciones generales de uso

El uso global del suelo urbano será el residencial.

Usos permitidos: Además del propiamente residencial, se permiten todos aquellos compatibles claramente con el mismo.

1. Se admiten, por lo tanto, los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar o colectiva;
- b) servicio del automóvil, conforme al artículo 66, apdo.3, punto b);
- c) religioso;
- d) deportivo;
- e) hotelero;
- f) comercio y mercados de abastecimiento diario en planta baja y sótano;
- g) oficinas en baja y primera, siempre que no sobrepase el 50% del edificio;
- h) culturales (museos, biblioteca, centros de enseñanza);
- i) sanitario (ambulatorios, urgencias, dispensarios, veterinarios);
- j) salas de reunión (cafés, bares, salas de fiesta);
- k) industrial: se admite cuando tenga la consideración de talleres o actividades de explotación familiar y esté conforme a la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas.

2. Usos prohibidos:

- a) Cría de ganado. Sólo se permitirán las explotaciones actualmente en funcionamiento, cuando cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. Se prohibirá su ampliación o la instalación de otras nuevas.

Artículo 250. Condiciones de edificación

Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.

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:

1. Tipología:

Se edificará en línea de calle. Si el nuevo edificio se encuentra en una manzana cerrada por alineaciones definidas, deberá tapar ambas medianerías, en lo que la rasante lo permita. Si la longitud de fachada es mayor de 15 m, la obligación afectará sólo a una medianería (la que dé a colindante construido, si el otro no lo está); en caso de que no se tape una, la medianería no unida se separará del colindante al menos 3 m. Si falta alguna medianería esta norma afecta a los linderos.

Si el nuevo edificio no se encuentra en una manzana cerrada podrá construirse como edificación aislada o agrupada.

2. Alineaciones oficiales:

a) En todos los tipos de alineaciones, la Corporación Municipal puede señalar las que considere oportunas definidas por un Estudio de Detalle.

b) Las alineaciones exteriores serán las señaladas por el correspondiente plano de los de proyecto, pudiendo reajustarse también con un Estudio de Detalle. En el caso de que las edificaciones colindantes estén retranqueadas respecto de la alineación señalada en los planos la nueva edificación podrá alinearse con ellas.

c) En las márgenes de los canales dentro del suelo urbano, la edificación estará retranqueada 3 m de su borde exterior

3. Parcela mínima:

Es aquella que permita el desarrollo de un programa mínimo de vivienda (estar-comedor, cocina, dormitorio y paseo) con una superficie mínima de ésta de 40 m² útiles y desarrollada en dos plantas.

No quedarán fuera de ordenación aquellas parcelas que, aún siendo menores, estén legalmente registradas en fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Las nuevas parcelaciones tendrán como mínimo una superficie de 150 m² y un frente mínimo de 6 m.

4. Número de plantas y altura a cornisa máximas:

El máximo número de plantas permitido será el que alcancen el mayor número de edificios comprendidos en el tramo de calle en que se encuentre el solar en el que se proyecta edificar ("moda"), excluyendo de este cómputo las edificaciones que superen la altura permitida en la presente normativa.

La altura máxima de la planta baja (PB) será de 3,5 m y del resto, 3 m. Si se unifican la PB y Planta primera, podrá edificarse con una altura máxima de 6,5 m a cornisa.

La altura máxima a cornisa será de 7 m.

La altura a cornisa se medirá entre la rasante, en el punto medio de la fachada, y la cara inferior del último forjado.

5. Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento vividero bajo cubierta siempre que esté unido a la planta inferior. Se considera una altura máxima de cubreras a contar desde la altura a cornisa, de 3 m, con pendientes de faldones iguales o menores de 30°.

6. Sótanos y semisótanos:

No se permiten los sótanos. Si los semisótanos, con uso no vividero y altura sobre rasante inferior a 1 m en todo su perímetro. Su altura máxima será de 3 m y la mínima de 2,20 m.

7. Ocupación:

Porcentaje de ocupación máxima de la parcela, será:

a) En edificación en manzana cerrada: 100% en la planta baja y 85% en las demás.

b) Con otra tipología: 75%.

8. Edificabilidad:

Será la resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima permitidas.

9. Fachada máxima:

La fachada máxima en el caso de vivienda unifamiliar adosada será de 35 m o 5 viviendas.

Artículo 251. Condiciones estéticas

1. Fachadas:

a) Color: tierras y blancos, y se prohíben los demás.
b) Forma de los huecos: verticales, tanto en plantas bajas como en las restantes.

c) Relación huecos/macizos: la superficie de macizos superará en más de 1,5 veces a la de huecos.

d) Materiales: se recomienda el empleo de las fábricas enfoscadas y de piedra. Se prohíbe la utilización de revestimientos cerámicos.

e) Balcones: Se permiten los cuerpos volados abiertos, que no sobresalgan más de 40 cm de la fachada y cuya anchura no supere los 20 cm en cada lateral del hueco en que se ubiquen; se cerrarán perimetralmente con forja.

f) Se prohíben los balcones corridos.

2. Cubiertas:

a) Coloración y material: cerámicos de color rojizo.

b) Forma y elementos: Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30°; tendrán aleros. Los hastiales serán vistos.

3. Medianerías.

Se prohíbe abrir huecos en las medianerías, debiéndose tratar todas las fachadas vistas con la calidad de las del entorno.

4. Carpinterías:

Se recomienda evitar el excesivo protagonismo de las carpinterías en el diseño de las fachadas, en cuanto a materiales, tipo y división de las mismas.

5. Diseño de plantas bajas:

En edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto, en las partes de los núcleos delimitados como suelo urbano estricto; por ello en el Proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

6. Publicidad:

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

Tanto en edificios de nueva planta como en la reforma de los existentes la decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos), se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales, los propios de fachadas, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

7. Cerramientos de parcela:

En los cerramientos de parcela se cumplirán las mismas normas que las señaladas para las fachadas en cuanto a colores y materiales. La altura máxima de su parte opaca será de 1 m.

CAPÍTULO II. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA (SU/B).

Artículo 252. Definición

Comprende las superficies urbanas más modernas de los núcleos de población del municipio. Son áreas de borde, consolidadas parcialmente (al menos en un 50 %) y con servicios y urbanización incompleta, por lo que coinciden, y se las hace coincidir para una mejor gestión, con el suelo urbano de borde SU/B.

Artículo 253. Delimitación

Estas ordenanzas afectan al suelo grafiado en los correspondientes planos de este Proyecto de los pueblos del municipio como residencial extensivo. Coincide con el suelo urbano de borde (SU/B).

Artículo 254. Condiciones de uso

El uso global del suelo urbano será el residencial.

Usos permitidos: Además del propiamente residencial, se permiten todos aquellos compatibles claramente con el mismo.

1. Se admiten, por lo tanto, los siguientes usos:

a) Vivienda unifamiliar;

b) servicio del automóvil, conforme al artículo 66, apdo.3, punto b);

c) religioso;

d) deportivo;

e) hotelero;

f) comercio y mercados de abastecimiento diario en planta baja y sótano;

g) oficinas en baja y primera, siempre que no sobrepase el 50% del edificio;

h) culturales (museos, biblioteca, centros de enseñanza);

i) sanitario (ambulatorios, urgencias, dispensarios, veterinarios);

j) salas de reunión (cafés, bares, salas de fiesta);

k) industrial: se admite cuando tenga la consideración de talleres o actividades de explotación familiar y esté conforme a la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas.

2. Usos prohibidos:

a) Cría de ganado. Sólo se permitirán las explotaciones actualmente en funcionamiento, cuando cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. Se prohibirá su ampliación o la instalación de otras nuevas.

Artículo 255. Condiciones de edificación

Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.

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:

1. Tipología:

Edificación aislada o pareada, rodeada de espacios libres privados.

Para la edificación según condiciones del SU/E ha de realizarse un proyecto de urbanización.

2. Alineaciones:

Según los planos correspondientes de este Proyecto, o según establezca un E.D. En el supuesto de que las dos edificaciones colindantes se encuentren no tengan retranqueos respecto de la alineación exterior, la nueva edificación podrá mantener dicha alineación.

La edificación se retranqueará al menos 3 m de la línea de calle y de las lindes. Si se acuerda con uno de los vecinos colindantes, se podrá edificar pareado, sin retranqueo a esa linde (será preciso el compromiso expreso de ambos, en escrito al Ayuntamiento).

En las márgenes de los canales dentro del suelo urbano, la edificación estará retranqueada 3 m de su borde exterior.

3. Parcela mínima:

Es de 400 m².

No quedarán fuera de ordenación aquellas parcelas que, aún siendo de menor superficie, estén legalmente registradas en fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Las nuevas parcelaciones tendrán como mínimo una superficie de 400 m² y un frente mínimo de 10 m.

4. Número de plantas y altura a cornisa máximas:

Dos plantas o plantas baja y 1ª ó 7 m.

Las alturas de la planta baja y 1ª serán como máximo de 3,5 y 3 m, respectivamente.

Excepcionalmente, una nave podrá ocupar en la planta baja los 7 m.

La altura máxima a cornisa será de 7 m.

5. Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permite el aprovechamiento vividero bajo cubierta siempre que esté unido a la planta inferior. Se considera una altura máxima de cubreras a contar desde la altura a cornisa, de 4 m.

6. Sótanos y semisótanos.

Se permiten los sótanos y semisótanos, con uso no vividero. Los semisótanos no pueden sobrepasar la rasante en más de 1 m La altura de ambos estará entre 2,50 y 3 m.

7. Porcentaje de ocupación máxima de la parcela:

Es del 35%.

8. Edificabilidad:

Será la resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima permitidas.

Artículo 256. Condiciones higiénico-sanitarias

Las acometidas a las redes de los servicios urbanos correrán siempre por cuenta del promotor. En caso de imposibilidad manifiesta de enganche se deberán resolver los servicios de forma autónoma

Artículo 257. Condiciones estéticas**1. Fachadas:**

a) Color: tierras y blancos, y se prohíben los demás.
b) Forma de los huecos: verticales, tanto en plantas bajas como en las restantes.

c) Relación huecos/macizos: la superficie de macizos superará en más de 1,5 veces a la de huecos.

d) Materiales: se recomienda el empleo de las fábricas enfoscadas y de piedra. Se prohíbe la utilización de revestimientos cerámicos.

2. Cubiertas:

a) Coloración y material:
Cerámicos de color rojizo

b) Forma y elementos:

Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30°; tendrán aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 3 m Los hastiales serán vistos.

c) Huecos:

Los máximos huecos permitidos serán del tipo lucernario o abuhardillado, formando una única línea horizontal entre sí; su superficie unitaria máxima será de 1 m² y estarán separados entre ejes al menos 2 m

3. Medianerías.

Se prohíbe abrir huecos en las medianerías, debiéndose tratar todas las fachadas vistas con la calidad de las del entorno.

4. Carpinterías:

Se recomienda evitar el excesivo protagonismo de las carpinterías en el diseño de las fachadas, en cuanto a materiales, tipo y división de las mismas.

5. Diseño de plantas bajas:

En edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto, en las partes de los núcleos delimitados como suelo urbano estricto; por ello en el Proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

6. Publicidad:

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

Tanto en edificios de nueva planta como en la reforma de los existentes la decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos), se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales, los propios de fachadas, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

7. Cerramientos de parcela:

En los cerramientos de parcela se cumplirán las mismas normas que las señaladas para las fachadas en cuanto a colores y materiales. La altura máxima de su parte opaca será de 1 m.

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL**Artículo 258. Definición**

Comprende las superficies de suelo urbano en las que el uso principal del suelo es el industrial.

Artículo 259. Delimitación

Estas ordenanzas afectan al suelo grafiado en los correspondientes planos de este proyecto como suelo urbano industrial (S.U.I.)

Artículo 260. Condiciones de uso

Su uso principal será el industrial, permitiéndose una vivienda por industria.

Artículo 261. Condiciones de edificación

Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiriera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.

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:

1. Tipología

Edificación exenta o agrupada

2. Alineaciones y retranqueos

La separación mínima a linderos y calles (La arista exterior de su calzada) será de 5 m.

3. Parcela mínima.

Es de 400 m².

4. Número de plantas y altura a cornisa máximas.

Como se señalara en el a).4 para el SUB excepto los elementos singulares que precisen la industria (silos, chimeneas, etc.) en que no existirá límite de altura.

5. Ocupación:

Porcentaje de ocupación máxima de la parcela: 60%

6. Edificabilidad

La resultante de la aplicación de lo señalado en los puntos 4. y 5. anteriores.

7. Ocupación de la vivienda:

La posible vivienda incluida en el edificio industrial no podrá ocupar más de 1/3 de la superficie edificada, ni superar los 160 m² edificados.

De la vivienda, caso que se construya separada de la edificación de uso industrial.

1. Tipología

Edificación aislada o pareada, rodeada de espacios libres privados.

Para la edificación según condiciones del SU/E ha de realizarse un proyecto de urbanización.

2. Alineaciones

Según los planos de este proyecto o según establezca un Estudio de Detalle. Se separará al menos 3 m de la edificación de uso industrial.

3. Parcela mínima

No se señala.

4. Número de plantas y altura a cornisa máximas.

Dos plantas o plantas baja y 1ª o 7 m.

Las alturas de la planta baja y 1ª serán como máximo de 3,5 y 3 m, respectivamente.

Excepcionalmente, una nave podrá ocupar en la planta baja los 7 m.

La altura máxima a cornisa será de 7 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta con las condiciones del artículo 247.

Se permiten los sótanos y semisótanos, con uso no vividero. Los semisótanos no pueden sobrepasar la rasante en más de 1 m La altura de ambos estará entre 2,50 y 3 m.

5. Ocupación

El porcentaje de ocupación máxima de la vivienda entra en la ocupación del conjunto, que es del 60%.

6. Edificabilidad La resultante de aplicar los puntos 4 y 5 anteriores.**Artículo 262. Condiciones higiénico-sanitarias**

En la edificación para uso industrial Todo recinto tendrá ventilación. Si la ventilación es natural, los huecos sumarán una superficie mínima de 1/20 de la planta del recinto ventilado. Se podrá instalar ventilación forzada equivalente.

Artículo 263. Condiciones estéticas

1. En la vivienda:

Como se señala en el artículo 257.

2. En la edificación para uso industrial

Se recomienda que las fachadas vayan enfoscadas y pintadas en color que no distorsione el más utilizado en los edificios del entorno.

Para la cubierta se recomiendan materiales cerámicos, salvo que se justifique su exigencia estética en proyecto redactado por técnico competente.

CAPÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Delimitación

1. Los diferentes sectores están delimitados en los planos de ordenación, al mismo tiempo que se incorporan unas fichas individualizadas al final del presente capítulo. Son los siguientes:

• Vegas del Condado:

Sector 1 (Suelo Urbano No Consolidado Sin Ordenación Detallada)

Sector 2 (Suelo Urbano No Consolidado Sin Ordenación Detallada)

• Cerezales

Sector 3 (Suelo Urbano No Consolidado Sin Ordenación Detallada)

Condiciones particulares de desarrollo

Cada sector de suelo urbano no consolidado de estas NNUU está recogido en una ficha donde se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo.

La ordenación detallada o no de cada sector figura en su ficha individualizada, en caso negativo será el Estudio de Detalle el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Cada sector tiene asignado una única zona de uso global.

No se han establecido coeficientes de ponderación de ningún tipo.

Las condiciones de urbanización se ajustarán a las normas generales para la urbanización establecidas en estas NNUU sin perjuicio de las condiciones técnicas particulares de cada sistema. En cualquier caso todos los sectores contarán como mínimo con abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, y teléfono, así como pavimentación con encintado de aceras de las vías públicas, en condiciones adecuadas a los usos permitidos y sin perjuicio de otros que pretendan añadirse.

Aprovechamiento

El aprovechamiento medio máximo se establece en términos de edificabilidad máxima en las fichas adjuntas.

Equipamientos

Los usos de los equipamientos interiores a los sectores pueden estar o no definidos ya que podrán ser siempre alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen.

Aparcamientos

Se justificará en el Estudio de Detalle correspondiente el cumplimiento del artículo 44 de la LUCyL.

En concreto, se establecerán aparcamientos en línea según los esquemas de vías establecidos en las presentes NNUU. En cualquier caso, se justificará convenientemente en el Estudio de Detalle correspondiente.

Determinaciones vinculantes

Se considerarán determinaciones vinculantes, las relativas a Uso predominante; índice de aprovechamiento; aprovechamiento medio (superficie máxima construible); dimensionado de equipamientos y zonas verdes.

Todas aquellas que se indiquen expresamente en las fichas correspondientes.

En el caso de que los viales estén indicados como vinculantes podrán añadirse viarios secundarios pero no modificar los señalados en los planos de ordenación.

Determinaciones orientativas

Se considerarán determinaciones orientativas las referentes a los sistemas de actuación que tendrán carácter exclusivamente recomen-

dable; la localización de equipamientos y zonas verdes, salvo que se indique lo contrario en las observaciones de las fichas correspondientes.

Se considerarán determinaciones orientativas, y por lo tanto podrán ser modificadas y mejoradas por el Estudio de Detalle correspondiente, y previa justificación motivada de las mismas las relativas al número aproximado de viviendas.

Las cuantificaciones numéricas contenidas en las fichas, podrán admitir márgenes de $\pm 5\%$ manteniendo íntegramente su validez.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL				S-1
NUCLEO	VEGAS DEL CONDADO	SUPERFICIE TOTAL	36.154m ²	
CLASIFICACIÓN	SUENO CONSOLIDADO	ORDENACIÓN DETALLADA	Sin Ordenación Detallada	
SECTOR	S-1	USO PREDOMINANTE	Residencial	
		TIPOLOGÍA	SU/B	

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN			
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
FIGURAS DE DESARROLLO	Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación		
PLAZO DE DESARROLLO	Dos años		
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	Ninguno		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35m ² /m ²	< 0.5m ² /m ² (LUCyL art. 36.1.c.3º)	
DENSIDAD MÁXIMA	12viv/Ha	30viv/Ha (LUCyL art. 36.1.c.3º)	

APROVECHAMIENTO MEDIO				
	Sb (m ²)	Eb (m ² /m ²)	AR (SxEnm ²)	AM
SECTOR	36.154	0.35	12.654	0.35
TOTAL	36.154		12.654	0.35

RESERVAS DE SUELO			
VIARIO	>7.600m ²		
ESPACIOS LIBRES	>1.265m ²	> 1.265m ² (LUCyL art. 44.3.a)	
EQUIPAMIENTOS	>1.265m ²	> 1.265m ² (LUCyL art. 44.3.a)	
Nº MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	126pl	de uso público (LUCyL art. 44.3.b)	

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES	
1.	Ampliación del suelo urbano en la zona suroeste de Vegas del Condado.
2.	La situación de los viales tendrá carácter orientativo, siendo imprescindible justificar la continuidad de la trama viaria del sector con la del resto del núcleo de población.
3.	El diseño respetará las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento.
4.	Los equipamientos y zonas verdes no ocuparán espacios residuales y tendrán acceso a través de viario público.

SITUACIÓN	ORDENACIÓN	S-1

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL				S-2
NUCLEO	VEGAS DEL CONDADO	SUPERFICIE TOTAL	21.000m ²	
CLASIFICACIÓN	SUENO CONSOLIDADO	ORDENACIÓN DETALLADA	Sin Ordenación Detallada	
SECTOR	S-2	USO PREDOMINANTE	Residencial	
		TIPOLOGÍA	SU/B	

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN			
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
FIGURAS DE DESARROLLO	Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación		
PLAZO DE DESARROLLO	Dos años		
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	Ninguno		
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.35m ² /m ²	< 0.5m ² /m ² (LUCyL art. 36.1.c.3º)	
DENSIDAD MÁXIMA	12viv/Ha	30viv/Ha (LUCyL art. 36.1.c.3º)	

APROVECHAMIENTO MEDIO				
	Sb (m ²)	Eb (m ² /m ²)	AR (SxEnm ²)	AM
SECTOR	21.000	0.35	7.350	0.35
TOTAL	21.000		7.350	0.35

RESERVAS DE SUELO			
VIARIO	>762m ²		
ESPACIOS LIBRES	>735m ²	> 735m ² (LUCyL art. 44.3.a)	
EQUIPAMIENTOS	>735m ²	> 735m ² (LUCyL art. 44.3.a)	
Nº MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	73pl	de uso público (LUCyL art. 44.3.b)	

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES	
1.	Ampliación del suelo urbano en la zona suroeste de Vegas del Condado.
2.	La situación de los viales tendrá carácter orientativo, siendo imprescindible justificar la continuidad de la trama viaria del sector con la del resto del núcleo de población.
3.	El diseño respetará las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento.
4.	Los equipamientos y zonas verdes no ocuparán espacios residuales y tendrán acceso a través de viario público.

SITUACIÓN	ORDENACIÓN	S-2

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL					S-3
NUCLEO	CEREZALES	SUPERFICIE TOTAL	24.671m ²		
CLASIFICACIÓN	SUÑO	ORDENACIÓN	SinOrdenaciónDetallada		
SECTOR	CONSOLIDADO	DETALLADA	Residencial		
	S-3	USO PREDOMINANTE	SU/B		
		TIPOLOGÍA			

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN				
INICIATIVA DE GESTIÓN	Privada			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación			
FIGURAS DE DESARROLLO	Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación			
PLAZO DE DESARROLLO	Dos años			
EDIFICABILIDAD FUERA DE ORDENACIÓN	Ninguno			
DENSIDAD MÁXIMA	0.35m ² /m ²	< 0.5m ² /m ² (LUCyL art. 36.1.c.3º)		
	12viv/ha	30viv/ha (LUCyL art. 36.1.c.3º)		

APROVECHAMIENTO MEDIO				
Sb (m ²)	Eb (m ² /m ²)	AR (SxEn=m ²)	AM	nº máx. viv.
SECTOR	24.671	0.35	8.635	30
TOTAL	24.671		8.635	0.35
				30

RESERVAS DE SUELO				
VIARIO	>2.580m ²			
ESPACIOS LIBRES	>863m ²			
EQUIPAMIENTOS	>863m ²			
Nº MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	86pl			
	de uso público (LUCyL art. 44.3.b)			

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES				
1.	Ampliación del suelo urbano en la zona norte de Cerezales.			
2.	La situación de los viales tendrá carácter orientativo, siendo imprescindible justificar la continuidad de la trama viaria del sector con la del resto del núcleo de población.			
3.	El diseño respetará las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento.			
4.	Los equipamientos y zonas verdes no ocuparán espacios residuales y tendrán acceso a través de viario público.			

SITUACIÓN	ORDENACIÓN	S-3
		

TÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS EN LAS ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

CAPÍTULO I. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 264. Definición

Se define en todo el suelo urbano como núcleo de población aquel área en el que simultáneamente se cumpla:

1. Densidad superior a 1 viviendas/hectárea, la consolidación de la edificación sea igual o superior al 50 %,
2. El número de edificios residenciales superara las 10 viviendas, y
3. El uso de las parcelas sea el residencial.

Artículo 265. Medidas que impiden la formación del núcleo de población.

Se señalan como Condiciones que impiden la formación de nuevos núcleos de población las siguientes:

1. Parcela mínima:
La superficie mínima de la parcela adscrita a la edificación familiar aislada es de 2.000 m²;
2. Separación a linderos:
La separación mínima de esta edificación respecto a los límites de la propiedad o linderos de la parcela será de 15 m Esta norma es específica para viviendas independientemente de lo que establezca el cuadro.
3. Distancia entre edificaciones:
Se establece una distancia mínima entre edificaciones a los efectos de riesgo de formación de núcleo de población de 50 m.
4. Demostración razonada:
Se exigirá por la Administración competente para otorgar la licencia de construcción la demostración razonada de que la construcción no implicará la aparición de un núcleo de población definido según el apartado anterior de este artículo. A estos efectos se requerirán cuantos datos de situación y estado de la edificación en el entorno próximo a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

El criterio práctico de apreciación de riesgo de formación de núcleo de población será el siguiente: situación en hexágono regular de 100 m de lado sobre la futura edificación y desplazándolo en todas

las posiciones posibles, en ninguna de ellas deberán existir tres o más viviendas previas a la proyectada.

Artículo 266. Parcelaciones y segregaciones

Queda prohibida cualquier división o segregación de los terrenos del SNU de la que resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, es decir 1 ha en regadío y 4 ha en secano, con la finalidad de levantar en ellas cualquier tipo de edificación o construcción.

Este tipo de parcelaciones puede dar lugar a la formación de núcleo de población y por consiguiente tendrá la consideración de parcelación urbanística.

Artículo 267. Núcleo de población en el Suelo No Urbanizable Común

Se define como Núcleo de población, particularizando en estos ámbitos del SNU sin protección especial lo señalado en el artículo 264.

a) En el SNU Rústico de Entorno

Las áreas en que se posibilite un número de actuaciones igual o superior al 10% del número de viviendas censadas como tales en el núcleo urbano inmediato. A estos efectos, el número de viviendas censadas en cada núcleo de población del municipio es:

NUCLEO DE POBLACION	VIVIENDAS
Castrillo del Porma	69
Castro del Condado	46
Cerezales del condado	102
Represa	29
San Cipriano del Condado	114
San Vicente del Condado	50
Santa María del Monte del Condado	78
Secos de Porma	50
Vegas del Condado	173
Villamayor del Condado	53
Villanueva del Condado	136
Moral del Condado	62
Villafruela de Porma	86

b) En el S.N.U. Común Régimen normal.

El área en que se cumpla lo señalado en la definición general de núcleo de población (Art. 264de estas NN.SS), en todo el SNU.

CAPÍTULO II. ZONA DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN CAUCES PÚBLICOS Y EMBALSES (SNU/EP/CE).

Artículo 268. Definición

Todos los cauces de corrientes naturales, continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos y acuíferos subterráneos.

1. 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.
2. Riberas:
Son las franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.
3. Márgenes:
Son los terrenos que lindan con los cauces.
4. Lecho de los lagos y embalses:
Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario.
5. Acequias y canales:
Conducciones artificiales construidas para aprovechamiento y distribución del agua.

Artículo 269. Delimitación

Esta zona comprende las Captaciones,

Ríos:..... Porma

Arroyos, lagos y lagunas,

Embalses:..... Santa María

Canales:.....Arriola

y acequias de riego.

Se grafió como SNU/EP/CE.

Artículo 270. Zonificación

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen las siguientes zonas funcionales:

1. Zona de cauce

Superficie ocupada por el agua y las riberas o bordes de los escarpes.

2. Zona de servidumbre

Son las dos franjas laterales de los márgenes, de 5 m de anchura a ambos lados para uso público. En zonas de embalses esta distancia podrá aumentarse conforme al artículo 8 del RDPH/86

3. Zona de policía

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

Artículo 271. Condiciones de uso

1. Zona de cauce Requerirán autorización del Organismo de cuenca los siguientes usos:

- Realización de obras
- Modificación de las condiciones naturales
- Cambio de curso
- Extracción de áridos, teniendo en cuenta que al cese de la explotación, las instalaciones deberán sustituir el paisaje natural con la supresión de taludes y reposición de la capa vegetal y flora.
- Extracción de aguas tanto superficiales como subterráneas.
- Vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales.
- Navegación y flotación en aguas de las corrientes naturales, lagos y embalses.

h) Establecimiento de zona de baños o zonas recreativas o deportivas

2. Zona de servidumbre Tendrá uso público, con los siguientes usos:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para salvamento de personas o bienes.
- Varado o amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

3. Zona de policía

Requerirán autorización del Organismo de cuenca los siguientes usos:

- Realización de obras, independientemente de las que deban ser otorgadas por los distintos órganos de las Administraciones Públicas
- Siembras, plantaciones, y corta de árboles
- Acampadas colectivas.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Quedan prohibidos:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Artículo 272. Condiciones de edificación

A lo largo de todo río o canal no cubierto, la línea de edificación guardará una separación mínima de 15 m.

Las acequias de riego tienen una protección especial de 3 m en el suelo urbano y 5 m en el suelo no urbanizable. En todos los casos

estas protecciones se entienden en ambas márgenes y medidos entre el borde exterior de los canales y la línea de edificación.

Se prohíbe la construcción de viviendas o instalaciones que viertan aguas residuales en un círculo con centro en la captación de agua y con un radio de 100 m Esta misma Norma afectará a los posibles embalses utilizados para el abastecimiento de agua en una franja de 200 m sobre el nivel máximo normal de sus aguas y en una banda de 50 m a ambas márgenes de los cursos fluviales.

CAPÍTULO III. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CULTURAL, RESTOS ARQUEOLÓGICOS (SNU/EP/PC).

Artículo 273. Delimitación

Corresponde a los yacimientos arqueológicos del municipio señalados en el correspondiente plano como (SNU/EP/PC):

1. Villarejo.	San Cipriano.
2. La Balsera-Eras Viejas.	Secos.
3. Huertas del Fraile.	Moral.
4. La Codorniz.	San Vicente.
5. San Pedro.	San Vicente.
6. El Palomar.	Castro.
7. La Laguna.	Castro.
8. El Sendero.	Vegas.
9. El Cristo.	Vegas.
10. Villafrías.	Villanueva.
11. San Salvador.	Villanueva.
12. Encima Las Fuentes.	San Cipriano.
13. Calleja León.	San Cipriano.
14. San Millán.	Castrillo.
15. Villoria.	Castrillo.
16. La Tejera.	Castrillo.
17. Torcansao.	Cerezales.
18. El Caballo.	Cerezales.
19. San Andrés-Prado de la Ermita,	Cerezales.
20. El Casar.	Represa.
21. Los Cuadros.	Represa.
22. Riviel.	Villafruela.
23. Los Alamos.	Santa María.
24. Tolordo.	Santa María.

Artículo 274. Condiciones de edificación

En el ámbito de estos yacimientos, según descripción de la Delegación de León del Servicio de Cultura de la Junta de Castilla y León, y en 200 m alrededor en todo su perímetro, se prohíbe cualquier edificación sin someterse al informe que emita la Delegación.

CAPÍTULO IV. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO FORESTAL (SNU/EP/FO)

Artículo 275. Delimitación

Comprende las superficies de suelo ocupadas por los montes de utilidad pública.

Artículo 276. Condiciones de edificación

En estas superficies no se podrá conceder licencia alguna sin autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

CAPÍTULO IV.BIS. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN PISCIFACTORÍAS (SNU/EP/P)

Artículo 275.bis Delimitación

Comprende la superficie de suelo ocupada por explotaciones en piscifactorías, fuera del cauce natural del río.

Se grafió en los planos como SNU/EP/P.

Artículo 276.bis Condiciones de edificación

La instalación de la Piscifactoría así como las nuevas construcciones e instalaciones directamente vinculadas al uso actual estarán sometidas a la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente

de la Junta de Castilla y León, además de cumplir con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO V. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SNU/EP/A)

Artículo 277. Definición
Comprende todo el suelo no urbanizable que por su especial valor en el sector agrícola o ganadero.

Artículo 278. Delimitación
El grafiado como tal en los planos de clasificación.
Artículo 279. Condiciones de uso
En estos terrenos sólo se podrá conceder licencia de obra de construcciones directamente vinculadas a la explotación agropecuaria.

Artículo 280. Normas de edificación
1. Tipología:
Construcciones directamente vinculadas a la explotación agropecuaria.
2. Alineaciones:
La fachada de las mismas se separará al menos 10 m de los caminos y 5 m de los linderos.
3. Parcela mínima:
No se establece, será la existente.
4. Número de plantas y altura a cornisa máximas:
El número máximo de plantas es 2 y la altura máxima total de la edificación es de 7 m.
5. Ocupación máxima:
No se establece.
6. Edificabilidad:
No se establece.
7. Distancias a otra edificaciones:
La distancia mínima de las naves ganaderas al casco urbano será de 150 m y de 50 m a cualquier edificación residencial existente situada en Suelo Rústico.

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS EN LAS ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN ESPECIAL.

Artículo 281. Definición
1. Se define como Zona de SNU/Común Rústico de Entorno (SNU/C/RE), la formada por los terrenos en torno a todos los núcleos de población del municipio clasificados como suelo urbano y que se señala explícitamente como tal en los correspondientes planos, no genéricamente. Está constituida por una franja de 100 m, medida desde la línea de delimitación del suelo urbano.

Será prioritario el que un terreno pertenezca a una de las zonas de SNU/EP.

2. Se define como Zona de SNU/ Común / UA o NA, la formada por los terrenos del municipio no clasificados como suelo urbano, ni SNU/EP, ni SNU/ Rústico de entorno. Se subdivide a su vez según que tenga el suelo o no uso agrícola, en SNU/C/UA y SNU/C/NA.

Si un suelo no está señalado específicamente como SNU/EP, ni como SNU/C/RE, ni como SNU/C/NA, será considerado como SNU/C/UA.

Artículo 282. Condiciones de uso
En el suelo no urbanizable estarán permitidos los usos y con las prohibiciones y autorizaciones que establecen los artículo 85 y 86 del TRLS/76.

Los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social con lugar en el SNU habrán de referirse a:

- 1. Equipo colectivo o comunitario, o;
- 2. Industria y talleres con creación de puestos de empleo.

En el primero de estos supuestos, las condiciones de volumen señaladas en el artículo 283 podrán ser sustituidas por las que establezca la reglamentación correspondiente.

Ámbito	Común Rústico de entorno SNU/C	S.N.U. Rústico normal	
		Con uso agrícola SNU/C/UA	Sin uso agrícola SNU/C/NA
Parcelaciones rústicas: (Decreto 76/1984 JCYL)	700 m²	4 ha en secano 1 ha en regadío	4 ha en secano 1 ha en regadío
Parcela mínima (m²)	700 m²	2.000 m²	1.000 m²
Mínima separación a linderos (m)	3	5	5
Ocupación máxima del suelo (%)	20	10	10
Edificabilidad máxima (m²/m²)	0,40	0,20	0,20
Número máximo de plantas	2	2	2
Altura máxima a cornisa (m)	7	7	7

En toda edificación del SNU, los servicios mínimos serán:
1. Acceso directo a través de un camino rural o vía pública;
2. Abastecimiento de agua y de forma autónoma;
Solución autónoma de problemas de vertido o tratamiento de residuales.

ANEJO 2: CATÁLOGO ABIERTO
SECCIÓN 1. CATÁLOGO ABIERTO

1.01 Castro			
1. Casa Blasonada	C/ mayor, 11	Ref. Catastral: 42.971-01	
2. Casa Blasonada	C/ Rinconada, 4	Ref. Catastral: 41.978-06	
3. Iglesia Parroquial de San Miguel Abanderado	Pza. de la Iglesia	Ref. Catastral: 42.974-01	
1.02 Castrillo			
4. Iglesia Parroquial de San Julián y Santa Basilia	C/ de la Iglesia, 7	Ref. Catastral: 43.022-01	
1.03 Cerezales			
5. Iglesia Parroquial de San Juan Bautista	C/ Real, 14	Ref. Catastral: 69.175-03	
6. Antiguas Escuelas	C/ Real, 74	Ref. Catastral: 71.213-01	
1.04 Moral			
7. Iglesia Parroquial de San José Obrero	C/ de la Iglesia, 2	Ref. Catastral: 55.271-01	
1.05 Santa María del Monte			
8. Iglesia Parroquial de Santa María	Travesía Real, 9	Ref. Catastral: 15.964-01	
1.06 San Cipriano			
9. Iglesia Parroquial de San Cipriano	C/ de la Iglesia, 16	Ref. Catastral: 51.402-01	
1.07 San Vicente			
10. Iglesia Parroquial de San Vicente Mártir	Pza. de la Iglesia, 1	Ref. Catastral: 57.297-01	
1.08 Secos			
11. Iglesia Parroquial de San Roque	C/ de la Iglesia, 5	Ref. Catastral: 31.035-01	
1.09 Vegas			
12. Casa Blasonada	C/ Jesús y María, 17	Ref. Catastral: 62.876-04	
13. Casa Consistorial	Pza mayor, 1	Ref. Catastral: 63.865-02	
14. Iglesia Parroquial de San Esteban	Pza. de la Iglesia, 1	Ref. Catastral: 63.789-01	
18. La Quebrantada			
1.10 Villafruela			
15. Iglesia Parroquial de San Bartolo	Pza. de la Iglesia, 1	Ref. Catastral: 63.879-01	
1.11 Villanueva			
16. Iglesia Parroquial de San Miguel	C/ de la Iglesia, 8	Ref. Catastral: 56.567-01	
17. Ermita de Villasfrías	Camino Vegas-Villanueva		

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL MUNICIPIO
Están señalados en el plano 1/44 de clasificación del suelo como (SNU/EP/PC):
1. Villarejo. San Cipriano.
2. La Balsera-Eras Viejas. Secos.
3. Huertas del Fraile. Moral.

4. La Codorniz.	San Vicente.
5. San Pedro.	San Vicente.
6. El Palomar.	Castro.
7. La Laguna.	Castro.
8. El Sendero.	Vegas.
9. El Cristo.	Vegas.
10. Villafrías.	Villanueva.
11. San Salvador.	Villanueva.
12. Encima Las Fuentes.	San Cipriano.
13. Calleja León.	San Cipriano.
14. San Millán.	Castrillo.
15. Villoria.	Castrillo.
16. La Tejera.	Castrillo.
17. Torcansao.	Cerezales.
18. El Caballo.	Cerezales.
19. San Andrés-Prado de la Ermita,	Cerezales.
20. El Casar.	Represa.
21. Los Cuadros.	Represa.
22. Ríviel.	Villafruela.
23. Los Alamos.	Santa María.
24. Tolordo.	Santa María.

SECCIÓN 2. NORMAS DE PROTECCIÓN

En los edificios blasonados, en la fachada o cierre en que se ubique el blasón, y en los demás edificios, en todas sus fachadas y cubiertas no se podrá dar ninguna licencia de obra sin el informe vinculante de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

En el ámbito de los yacimientos arqueológicos, y en 200 m alrededor en todo su perímetro, se prohíbe cualquier edificación sin someterse al informe que emita la Delegación de León del Servicio de Cultura de la Junta de Castilla y León.

INDICE DE PLANOS		
Nº de Plano	Núcleo	Escala
01/16	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TERM.MUNICIPAL	1:25.000
02/16	VEGAS DEL CONDADO (NORTE)	1:1.000
03/16	VEGAS DEL CONDADO (SUR)	1:1.000
04/16	CASTRILLO DE PORMA	1:1.000
05/16	CASTRO DEL CONDADO	1:1.000
06/16	CEREZALES DEL CONDADO	1:1.000
07/16	MORAL DEL CONDADO	1:1.000
08/16	REPRESA DEL CONDADO	1:1.000
09/16	SAN CIPRIANO DEL CONDADO	1:1.000
10/16	SAN VICENTE DEL CONDADO	1:1.000
11/16	SANTA MARIA DEL MONTE DEL CONDADO	1:1.000
12/16	SECOS DE PORMA	1:1.000
13/16	VILLAFRUELA DE PORMA	1:1.000
14/16	VILLAMAYOR DEL CONDADO	1:1.000
15/16	VILLANUEVA DEL CONDADO (NORTE)	1:1.000
16/16	VILLANUEVA DEL CONDADO (SUR)	1:1.000
4992		3.499,20 euros

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2006, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

3.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES: REORDENACIÓN DE LA MANZANA "ANTIGUA BODEGA CARPAL". AYUNTAMIENTO DE CACABELOS

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Mediante escrito, registrado de entrada el 17 de abril de 2006, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cacabelos remite a la

Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compilada.

II.- 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 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada el 18 de noviembre de 2005, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 265 de fecha 23 de diciembre de 2005, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 234 de fecha 5 de diciembre de 2005 y en el periódico *Diario de León*, respectivamente. Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones según consta en la certificación del resultado de la información pública emitida por el secretario municipal de fecha 30 de enero de 2006.

III.- 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.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Cacabelos, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2006.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- 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, Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento 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 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 58, 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.- En el municipio de Cacabelos, se encuentran en vigor las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2000.

El objeto de la presente modificación consiste en la reordenación de la manzana en Suelo urbano Consolidado de las antiguas "Bodegas Carpal", ajustando sus alineaciones, reordenando sus volúmenes y alturas y creando viales de acceso y un espacio libre público en el interior de lo que en el planeamiento vigente era una única manzana y que ahora se entiende que pasan a ser dos mediante la apertura de los mencionados viales. Dichas determinaciones se completarán mediante el correspondiente Estudio de Detalle lo que se deduce de las menciones que con respecto a este último se hacen en el documento escrito que acompaña esta modificación y cuyo expediente se encuentra por su parte en fase de tramitación paralelamente al presente.

La manzana se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado, con Ordenanza reguladora 3ª y una altura de edificación de Baja + 2, delimitada por la calle de la Reguera, calle del Puente Nuevo, calle Santa María, calle Tras el Sagrado y calle de la Fuente con una superficie afectada de 3.321,48 m², y parcialmente afectada por la zona de influencia del Camino de Santiago.

Como justificación a la modificación, se argumenta la revitalización de una de las manzanas del casco histórico y la recuperación de un espacio público interior como elemento integrador de un conjunto residencial, consolidando de este modo pequeñas zonas pendientes de desarrollo que han quedado como retales dentro del Suelo Urbano.

4.- A los efectos anteriores, se remiten dos ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

4.1.- Documento escrito:

- Objeto de la modificación.
- Antecedentes y contexto.
- Carácter puntual de la modificación. Memoria vinculante.
- Condiciones actuales de los ámbitos de actuación.
- Propuesta de modificación. Condiciones de actuación.

4.2.- Planos según la siguiente relación:

- Plano 1.- Clasificación del suelo 1.5. 1/1.000.
- Plano 2.- Clasificación del suelo 1.5 modificado. E: 1/1.000.

4.3.- Documentación toda ella que se estima suficiente para determinar las características de la modificación que se propone de acuerdo con el artículo 169 del RUCyL. No obstante se deberá aportar:

- Un tercer ejemplar debidamente diligenciado de la modificación propuesta.
- El correspondiente soporte informático conteniendo la documentación técnica presentada.

5.- En el expediente figuran además los siguientes informes de carácter sectorial:

1.- Exema Diputación Provincial de León: Solicitado y no emitido por lo que debe entenderse favorable a tenor de lo determinado por el artículo 153.3 del RUCyL.

2.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León: Servicio Territorial de Fomento: Sección de Urbanismo y O.T.: Emitido con fecha 25 de noviembre de 2005.

- Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se emite en sentido favorable en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2005.

6.- Del examen de la documentación presentada se deducen las siguientes consideraciones:

6.1.- Respecto a la creación de nuevos espacios libres públicos y viales se deberá aclarar conforme al artículo 120.2 del RUCyL la intención de distinguir o no dichas dotaciones urbanísticas como Sistemas Generales a tenor de la definición que con respecto a los mismos se hace el punto 4.1 de la Memoria Vinculante.

6.2.- La nueva redacción del artículo 4.131.4.2 no altera sustancialmente la regulación actual, adaptándose simplemente a lo dispuesto para el aprovechamiento bajo cubierta en lo relativo a las condiciones de diseño.

En cuanto a la Ordenanza 3ª EDIFICACIÓN EN MANZANA CERREADA será conveniente establecer que la manzana existente en el Planeamiento vigente se subdivide a su vez en dos como consecuencia de la apertura de los dos viales propuestos en la modificación, para las que seguirá siendo de aplicación la precitada Ordenanza.

6.3.- Asimismo se advierte que la creación del espacio interior y la apertura de los dos viales de acceso a éste son parte del objeto de esta modificación y en ningún caso podrán establecerse mediante Estudio Detalle, estando habilitado este último únicamente para completar y modificar la ordenación detallada aquí propuesta.

6.4.- Por lo que respecta al volumen edificable o la intensidad de población a la que se refiere el artículo 173 del RUCyL la propuesta no plantea un aumento de los mismos sino que, más bien al contrario, se produce una reducción del aprovechamiento lucrativo debido a la creación de las nuevas dotaciones urbanísticas.

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 LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. REORDENACIÓN DE LA MANZANA "ANTIGUA BODEGA CARPAL". AYUNTAMIENTO DE CACABELOS condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de la determinación especificada en el apartado 4.3, 6.1 y 6.2 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 CACABELOS 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 3 de agosto de 2006 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 30 de junio de 2006.

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

León, 7 de agosto de 2006.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-Vº.Bº. La Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

* * *

MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE CACABELOS PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA: "ANTI-GUAS BODEGAS CARPAL"

Con fecha 29 de septiembre de 2000 la Comisión Territorial de Urbanismo de León, de la Junta de Castilla y León, aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Cacabelos (León).

El presente Documento pretende definir la Modificación Puntual de dichas Normas Subsidiarias y se redacta a instancias de la entidad mercantil PROMOCIONES PUENTE BALBOA SL con domicilio en la C/ Ángel González nº 39 de Cacabelos, C.I.F. nº B-24471054. y don Manuel Fernández Guerrero residente en Cacabelos.

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Cacabelos es la reordenación de una bolsa de suelo de 3.386,15 m2 clasificada como Suelo Urbano Consolidado, ámbito que se ordenará ajustando sus alineaciones, reordenando sus volúmenes y alturas y creando un espacio público en el interior de la manzana, definidos por el correspondiente Estudio de Detalle. También se modifica parcialmente el artículo 4.1.3.14.2.- Cubiertas, de las Normas Urbanísticas.

2. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN.

El área objeto de reordenación tiene una extensión total de 3.386,15 de suelo urbano consolidado situado en el sector central de la localidad de Cacabelos, junto al Camino de Santiago. Se trata de una manzana definida por las calles La Reguera en su lado Norte, calle del Puente Nuevo en su lado Este, calle Camino de la Fuente en su lado oeste y Camino Tras del Sagrado en su lado Sur.

3. ANTECEDENTES Y CONTEXTO.

3.1. La estructura de la actividad económica del municipio.

En los últimos treinta años, la ocupación en el sector industrial ha ido disminuyendo, como consecuencia de la progresiva pérdida de peso específico de la minería en el conjunto de la actividad productiva de la comarca del Bierzo. La pérdida de puestos de trabajo con la generación de un sector de la población en edad productiva que se ve con una jubilación anticipada, en el mejor de los casos, ha motivado el replanteo de las actividades de desarrollo productivo en la zona tomando peso específico el sector agrícola y en concreto el Sector Vitivinícola en el municipio de Cacabelos.

3.2. Crecimiento y desarrollo del Sector Residencial en Cacabelos

Históricamente la localidad de Cacabelos ha sido un lugar de paso entre Castilla y Galicia, de ello es fiel reflejo las FEIRAS que aún se realizan. A lo largo del siglo XX se refuerza la actividad mercantil de la zona, primero con la Carretera Nacional VI, radial Madrid - La Coruña, que atravesaba el núcleo urbano, luego en los prime-

ros años setenta con el nuevo trazado de la Nacional VI bordeando el municipio y recientemente con el final de la construcción de la Autovía del Noroeste.

El gran peso específico en el sector servicios y de intercambio comercial ha mantenido históricamente a Cacabelos independiente de la influencia que ejerce Ponferrada en toda la comarca del Bierzo, permitiendo su continuo desarrollo.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Cacabelos se encuentran en vigor desde el 29 de Septiembre de 2000. En ellas ya se abordaba la necesidad del municipio de contar diversas zonas de uso Residencial importante, capaz de hacer frente a la previsible demanda de suelo residencial, sin embargo las zonas del casco histórico necesitadas de revitalización, siguen esperando un Plan Especial de Reforma Interior.

Es objeto de la presente modificación puntual la reordenación de una de estas manzanas del casco histórico en el que se replantea la tipología de vivienda a desarrollar y se recupera el espacio público interior como elemento integrador de un conjunto residencial.

4. CARÁCTER PUNTUAL DE LA MODIFICACIÓN. MEMORIA VINCULANTE

El artículo 169 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece:

1. "Los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana o en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dichos instrumentos."

3 " Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dicho cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º.- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º.- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4.1 Justificación.

Al amparo de lo previsto por la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en virtud de la posibilidad que plantea a los Ayuntamientos en su Disposición Transitoria Cuarta, apartado g) y en el artículo 169 de modificar los documentos de Planeamiento Urbanístico, se tramita la siguiente modificación que tiene por objeto, como ya se ha señalado, la reordenación de los terrenos de la manzana definida por las calles: La Reguera, el Camino de la Fuente, Camino Tras del Sagrado y Puente Nuevo, calificados como Suelo Urbano Estricto, procediendo a ajustar sus alineaciones, reordenando sus volúmenes y alturas y creando un espacio público en el interior de la manzana, quedando todo ello definido por el correspondiente Estudio de Detalle y la modificación parcial del artículo 4.1.3.14.2. de sus Normas Urbanísticas.

La Modificación que ahora se tramita tiene un carácter puntual porque su aprobación no modifica sustancialmente la ordenación general establecida por el instrumento de planeamiento vigente en la actualidad en Cacabelos, a saber: las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico. (N.S.M. Cacabelos)

Los terrenos cuya reordenación en Suelo Urbano se realizan en el presente Documento de Modificación Puntual se consideran adecuados a las previsiones del planeamiento urbanístico, incrementándose las dotaciones urbanísticas del término municipal obteniendo viales y espacios públicos de forma directa, siendo precisas actuaciones de urbanización.

La propuesta de ordenación contenida en este documento completa y consolida el suelo urbano en pequeñas zonas pendientes de desarrollo y que han quedado como retales dentro del Suelo Urbano en un entorno a medio camino entre el centro histórico y la periferia.

4.2 Justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran: Estado actual y propuesto.

La modificación viene definida por:

* MODIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA artículo 4.1.3.14.2. Cubiertas.

* MODIFICACIÓN PLANO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 1.5 TEXTO ACTUAL artículo 4.1.3.14.2

4.1.3.14.2 - Cubiertas

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

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

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

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

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

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

TEXTO MODIFICADO artículo 4.1.3.14.2

4.1.3.14.2 - Cubiertas

Se procurará su solución empleando el menor número de faldones, siempre con directriz recta, sin quiebras, no permitiendo petos a fachada, siendo el alero continuo. Su material tendrá textura y color que armonice con los del entorno, a tal efecto es preferible el uso de pizarra, o bien tejas y otro material en tono oscuro.

Se autorizará en los faldones de cubierta un ángulo máximo con la horizontal de 35°, siendo la distancia vertical máxima entre el alero horizontal y la cumbrera de 3,0 m.

Se autorizará el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que se regulan en el artículo 2.2.6.2 EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE DISEÑO.

4.3 Influencia en la Ordenación general.

Respecto a su influencia en la ordenación general, tanto su localización contigua al suelo residencial existente, como la idoneidad de los accesos existentes que prácticamente no exigen transformaciones respecto a la organización actual de dichas zonas no afectando a los sistemas generales existentes, no suponen modificación sustancial de la estructura y ordenación general prevista. Muy al contrario, su desarrollo supondría la consolidación definitiva del espacio destinado a espacios públicos ya existente en las zonas colindantes (plaza del Ayuntamiento). Por otra parte, la actual clasificación de las áreas objeto de modificación como Suelo Urbano Consolidado no se modifica, regulándose su aprovechamiento mediante la misma Ordenanza de regulación 3ª. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

5. CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN.

5.1. Uso Actual.

La manzana dispone de una serie de edificaciones, hoy sin uso que formaban parte del conjunto "Bodegas Carpal". También existen algunas zonas sin edificar y otras con pequeños conjuntos residenciales. Actualmente el porcentaje de ocupación de los terrenos llega al 60% sobre el total de las unidades.

En este estado de cosas el planeamiento dará respuesta a la demanda de suelo residencial de una forma controlada, integrando, en la medida de lo posible, las edificaciones compatibles con el uso definido. Esta dinámica imposibilita cualquier uso que no sea el residencial o el de equipamiento y descartando de cualquier manera el uso industrial en cualquiera de sus formas.

5.2. Servidumbres y Permanencias.

Actualmente no existen ni servidumbres que limiten el desarrollo de la zona.

La actual estructura de propiedad se modificará mediante documento de Reparcelación en el Estudio de Detalle, permitiendo la creación del espacio interior, así como de los accesos a este.

La Ordenación respetará los edificios de viviendas existentes quedando fuera de ordenación aquellos que no ajusten sus condiciones al presente Documento.

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: CONDICIONES DE ACTUACIÓN.

6.1.- ADAPTACIÓN A LA LEY 5/99, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, Y DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. CONDICIONES NORMATIVAS.

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, "Las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se ajustarán a lo dispuesto en ella....."

* Las condiciones establecidas para la manzana "Bodegas Carpal" objeto de esta modificación cumplirán todas y cada una de las determinaciones establecidas por la Ley de Urbanismo y su Reglamento para el desarrollo del Suelo Urbano Consolidado.

6.1.1. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo.

CONCEPTO Y CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

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

Usos Básicos:

Se entienden como usos básicos los definidos en las condiciones generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Caceres, y en su art 4.1.3. que se admiten en su totalidad.

Uso Pormenorizado:

Se entiende como uso pormenorizado el que define las condiciones particulares de uso del ámbito de suelo urbano consolidado, que podrá contener uno o más usos básicos, con diferentes grados de intensidad. En el presente caso quedan perfectamente definidos en la Ordenanza de regulación prevista.

Uso Predominante:

El uso predominante de un ámbito se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del Sector.

6.1.2. Condiciones Generales.

Cumplimiento de las condiciones de Suelo Urbano Consolidado.

La manzana "Bodegas Carpal" objeto de la presente modificación de conforme a lo estipulado al artículo 11. b de la ley 5/1999 de 8 de abril se puede considerar suelo urbano:....." a) Los terrenos

que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellas permita el planeamiento", encontrándose los terrenos colindantes consolidados por la edificación, en más de la mitad de su superficie.

Tanto la C/ La Reguera por ambos márgenes como la calle Puente Nuevo, como la calle Tras el Sagrado que delimitan el ámbito tienen la totalidad de servicios urbanísticos necesarios.

Y conforme al artículo 12.a) estos terrenos pueden clasificarse dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado:..... "constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas."

Y conforme al artículo 26. 2. a) del RUCyL, la zona objeto de reordenación denominada manzana Bodegas Carpal, se considera un ámbito de Estudio de Detalle, siendo un ámbito de Planeamiento de desarrollo.

Modificación del texto de la Ordenanza de regulación 3ª del Suelo Urbano Consolidado. Planeamiento de desarrollo

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y conforme a lo expuesto en los apartados anteriores y en el artículo 45, esta modificación de las Normas Subsidiarias de Cacabelos, establece la modificación de las condiciones de ordenanza de aplicación en suelo urbano consolidado que regula la Ordenanza 3ª ajustándose además las alineaciones y volúmenes de la manzana.

La modificación resultante se señala gráficamente en el Plano de Ordenación: Clasificación del Suelo 1.5., modificado a escala 1:1000 y en la modificación parcial del texto de la Ordenanza 3ª.

6.1.3. Condiciones de usos, alturas y aprovechamiento máximo. Cumplimiento arts. 36, 37, 38 y 39 LUCyL.

Uso predominante y Compatibles.

1. El uso predominante es el Residencial desarrollado en Vivienda colectiva, no se modifica del existente.

2. Como usos compatibles permitidos tenemos:

Los definidos en la Ordenanza 3ª, Edificación en Manzana Cerrada Deberes y limitaciones en suelo urbano artículo 18.2

"En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento....."

Sistemas Generales. El ajuste de alineaciones supone una serie de restos de terreno de cesión obligatoria definida por las alineaciones de la edificación. El espacio público interior a la manzana, así como sus accesos también será de cesión y urbanización obligatoria.

Sostenibilidad y protección del medio ambiente.

a) La modificación plantea un conjunto uniforme de volúmenes que se articulan para formar un espacio interior a modo de pequeña plaza pública.

Calidad Urbana y cohesión social. La edificación prevista prevé bloques de B+2 + Bajocubierta, y con fondo edificable asignado por la alineación interior definida en planos. Se destinará la planta Baja a usos Terciarios.

Aprovechamiento Máximo: El aprovechamiento vendrá expresado por:

$Ap. = 7.337,81 \text{ m}^2 \cdot c / 2.516,12 \text{ m}^2 = 2,9163 \text{ m}^2 \cdot c / \text{m}^2 \text{ suelo}$

Así la edificabilidad es de $2,9163 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ en el uso predominante: residencial, lo que supone un total de $7.337,81 \text{ m}^2$ construibles máximo de aprovechamiento lucrativo más el aprovechamiento en planta Bajo cubierta permitido por la Ordenanza 3 de regulación del ámbito. Los propietarios tendrán derecho a materializar el 100% del Aprovechamiento

Altura máxima: Se establece como número máximo de plantas baja más dos más bajocubierta en uso residencial colectivo, no pudiendo sobrepasar la altura de 10 metros, medidos desde la rasante hasta el alero de la edificación. En la zona trasera del ábside de la iglesia de la plaza se limitará la altura a B+1+BC.

Ordenanza de aplicación: La ordenanza de regulación aplicable será la Ordenanza 3ª Edificación en Manzana Cerrada. La edificación se dispondrá en bloques definidos por las alineaciones previstas en planos de ordenación sobre la rasante pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela bajo rasante. La apertura de los dos viales genera una subdivisión de la manzana en dos. En ambas serán de aplicación la misma Ordenanza 3ª y los mismos criterios de aplicación.

6.1.4. Condiciones de ordenación y otras condiciones generales.

Criterios de Ordenación. La ordenación vendrá regulada por la Ordenanza de aplicación (3ª) así como por las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación (1.5 modificado)

1. El volumen sobre la rasante se situará sobre las alineaciones previstas en el Plano de Ordenación 1.5 sitios en las C/ Puente Nuevo, C/ La Reguera, C/ Tras el Sagrado y Camino de la Fuente.

2. Los espacios libres exteriores públicos sobre la rasante se pavimentarán y ajardinarán.

Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico.

La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:

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

6.1.5. Cumplimiento artículo 58.3.d) LUCyL., artículo 173 del RUCyL

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 15 de abril, establece en su artículo 58.3.d) "Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de la población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo"

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, establece en su artículo 173: "Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante....."

La presente Modificación Múltiple no plantea un aumento de aprovechamiento ni de densidad, sino que la propuesta con la creación de un espacio centra, reduce la edificabilidad del conjunto concentrándolo en la periferia.

El cálculo comparativo de aprovechamientos de las siguientes tablas no tienen en cuenta el aprovechamiento bajo cubierta que vendrá definido por los criterios que regula la Ordenanza y que en cualquier caso será inferior en la propuesta de Modificación por cuanto la superficie en proyección de la edificación a permitir es inferior

APROVECHAMIENTO ACTUAL MANZANA

ZONA CON APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE ÁMBITO	APROVECHAMIENTO
DE 3 ALTURAS	2.194,55 m ²	6.583,65 m ² c
(SIN INFLUENCIA DEL CAMINO DE SANTIAGO)		

ZONA CON APROVECHAMIENTO DE 2 ALTURAS (CON INFLUENCIA DEL CAMINO DE SANTIAGO)	SUPERFICIE ÁMBITO 1.191,60 m²	APROVECHAMIENTO 2.383,20 m²
ÁMBITO A MODIFICAR	3.386,15 m²	8.966,85 m²
APROVECHAMIENTO PROPUESTO ÁMBITO ESTUDIO DETALLE		
ZONA CON APROVECHAMIENTO DE 3 ALTURAS	SUPERFICIE ÁMBITO 2.305,57 m²	APROVECHAMIENTO 6.916,71 m²
ZONA CON APROVECHAMIENTO DE 2 ALTURAS (CON INFLUENCIA DE LA IGLESIA)	SUPERFICIE ÁMBITO 210,55 m²	APROVECHAMIENTO 421,10 m²
ZONA SIN APROVECHAMIENTO ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE ÁMBITO 750,12 m²	APROVECHAMIENTO 0 m²
ÁMBITO A MODIFICAR	3.266,24 m²	7.337,81 m²

6.2. CONDICIONES PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

6.2.1. Acceso Rodado.

6.2.2. Viales.

La zona de actuación se encuentra en una zona consolidada y urbanizada con viales perimetrales de acceso. El espacio interior será de uso peatonal con acceso desde tres de sus lados, si bien la pavimentación permitirá el paso de vehículos especiales y en caso de emergencia.

6.2.3. Suministro eléctrico.

En todos los casos las zonas poseen redes de Baja Tensión, además pasa por la zona una línea de media tensión (15 kV) que garantizan el suministro. El desarrollo de las zonas preverá el C.T. correspondientes. Las redes de baja y media tensión de nueva creación serán siempre enterradas.

6.2.4. Alumbrado.

El alumbrado tendrá un nivel de iluminancia igual o superior a 20 lux en las vías principales y acceso a garajes y 10 lux en las secundarias y peatonales.

6.2.5. Suministro de agua potable.

Las edificaciones a desarrollar se abastecerán de las redes existentes en la C/ La Reguera, C/ Puente Nuevo y Camino Tras del Sagrado.

6.2.6. Suministro de agua para la Protección Contra Incendios y Riego.

Las edificaciones a desarrollar se abastecerán de las redes existentes en la C/ La Reguera, C/ Puente Nuevo y Camino Tras del Sagrado. Se dispondrá un hidrante en el espacio público generado en el centro de la manzana

6.2.7. Red de Saneamiento y Depuración.

Las edificaciones a desarrollar evacuarán sus aguas fecales y pluviales a las redes de saneamiento existentes en la C/ La Reguera, C/ Puente Nuevo y Camino Tras del Sagrado.

6.2.8. Red de Gas.

El municipio de Cacabelos no dispone de red de Gas Natural. Las viviendas dispondrán de suministro de gasóleo, eléctrico o energía solar para la generación de calor o producción de A.C.S. Cada edificación a desarrollar resolverá su abastecimiento de manera independiente. Y dentro de su parcela.

6.2.9. Telefonía y Comunicaciones.

La manzana está dotada de red de telefonía aérea, no obstante se preverán en las aceras de los viales perimetrales las arquetas correspondientes a cada parcela independiente, que garanticen el acceso de telecomunicaciones reglamentariamente establecido.

6.3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

* Condición general para la actuación en suelo urbano consolidado con modificación de la ordenación detallada.

1. Deberá redactarse un Estudio de detalle.

2. El Estudio de Detalle deberá responder concretamente a lo especificado en el artículo 45 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de los sistemas generales, así como a lo especificado en el artículo 131, 132, 133, 134, 135 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Documentación del Estudio de Detalle.

1. El Estudio de Detalle que se presente en el Ayuntamiento deberá contener los documentos legalmente establecidos en el artículo 136 del RUCyL, y en cualquier caso los siguientes:

2. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

3. Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en la presente Modificación.

4. Planos a escala adecuada, como mínimo 1:300, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencia precisa a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Cacabelos, 15 de abril de 2005.-Fdo. Gerardo Arias Fernández, Arquitecto C.O.A.L. nº 2560.

6883

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
Tesorería General de la Seguridad Social

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LEÓN
Administración 24/03

LA DIRECTORA PROVINCIAL DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE LEÓN HACE SABER:

Que al haber sido devuelta por el Servicio de Correos la comunicación cursada al efecto, con la indicación de "ausente", y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (BOE del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero (BOE del 14), por el presente anuncio se procede a la notificación de la Resolución de fecha 18 de mayo de 2006 dictada por la Directora de Administración 24/03 de la Tesorería General de la Seguridad Social de León, a D.ª CARMELITA ALONSO GORDO, Régimen Especial Agraria (Cuenta Propia) con número de afiliación 340016463285, expediente número 602406000045284, en virtud de la cual se emitía Resolución modificando aplazamiento para el pago de las deudas con la Seguridad Social de fecha 20 de julio de 2006. El citado expediente se encuentra a su disposición en esta Administración 24/03, sita en Avda. Facultad nº 1 de León.

Contra esta Resolución podrá interponerse recurso de alzada, ante el Director Provincial de esta Tesorería General de la Seguridad Social, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social en relación con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, el plazo para la interposición de dicho recurso será el de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente Resolución.

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, según dispone el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

León 22 de agosto de 2006.-LA DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN, Irene Díez García.

6977

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE LEÓN HACE SABER:

Que al haber sido devuelta por el Servicio de Correos la comunicación cursada al efecto, con la indicación de "ausente", y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (BOE del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero (BOE del 14), por el presente anuncio se procede a la notificación de la Resolución de fecha 26 de Abril de 2006 dictada por la Directora de Administración de la Tesorería General de la Seguridad Social de León, al trabajador del Régimen Especial de Autónomos RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ DAVID con N.A.F. 241008054720, expediente número 24 03 2006 0 00489641, en virtud de la cual se daba traslado de la resolución de un expediente de devolución de cuotas. El citado expediente se encuentra a su disposición en esta Administración 24/03, sita en Avda. Facultad nº 1 de León.

Frente a la presente Resolución podrá interponerse recurso de alzada, ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con el artículo 46 del Real Decreto 1415/2004 de 11 de junio, que aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (BOE del día 25), y los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (BOE del día 27).

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, antes citada.

LA DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN, Irene Díez García.

7053

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE LEÓN HACE SABER:

Que al haber sido devuelta por el Servicio de Correos la comunicación cursada al efecto, con la indicación de "ausente", y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (BOE del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero (BOE del 14), por el presente anuncio se procede a la notificación de la Resolución de fecha 12 de Junio de 2006 dictada por la Directora de Administración de la Tesorería General de la Seguridad Social de León, al trabajador del Régimen Especial Agrario (Cuenta Ajena) BORISOV KIRILOV BISER con N.A.F. 241015825026, expediente número 24 03 2006 0 00534606, en virtud de la cual se daba traslado de la resolución de un expediente de devolución de cuotas. El citado expediente se encuentra a su disposición en esta Administración 24/03, sita en Avda. Facultad nº 1 de León.

Frente a la presente Resolución podrá interponerse recurso de alzada, ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con el artículo 46 del Real Decreto 1415/2004 de 11 de junio, que aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (BOE del día 25), y los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (BOE del día 27).

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, antes citada.

LA DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN, Irene Díez García.

7054

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE LEÓN HACE SABER:

Que al haber sido devuelta por el Servicio de Correos la comunicación cursada al efecto, con la indicación de "ausente", y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (BOE del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero (BOE del 14), por el presente anuncio se procede a la notificación de la Resolución de fecha 02 de Junio de 2006 dictada por la Directora de Administración de la Tesorería General de la Seguridad Social de León, al trabajador del Régimen Especial Agrario (Cuenta Propia) GONZÁLEZ MORÁN BENJAMINA con N.A.F. 240049382677, expediente número 24 03 2006 0 00593614, en virtud de la cual se daba traslado de la resolución de un expediente de devolución de cuotas. El citado expediente se encuentra a su disposición en esta Administración 24/03, sita en Avda. Facultad nº 1 de León.

Frente a la presente Resolución podrá interponerse recurso de alzada, ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con el artículo 46 del Real Decreto 1415/2004 de 11 de junio, que aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (BOE del día 25), y los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (BOE del día 27).

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, antes citada.

LA DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN, Irene Díez García.

7055

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE LEÓN HACE SABER:

Que al haber sido devuelta por el Servicio de Correos la comunicación cursada al efecto, con la indicación de "ausente", y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (BOE del 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero (BOE del 14), por el presente anuncio se procede a la notificación de la Resolución de fecha 20 de Junio de 2006 dictada por la Directora de Administración de la Tesorería General de la Seguridad Social de León, al trabajador del Régimen Especial Agrario (Cuenta Propia) DE LA CALZADA RUBIO TERESA con N.A.F. 240051760793, expediente número 24 03 2006 0 00605637, en virtud de la cual se daba traslado de la resolución de un expediente de devolución de cuotas. El citado expediente se encuentra a su disposición en esta Administración 24/03, sita en Avda. Facultad nº 1 de León.

Frente a la presente Resolución podrá interponerse recurso de alzada, ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con el artículo 46 del Real Decreto 1415/2004 de 11 de junio, que aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (BOE del día 25), y los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (BOE del día 27).

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, antes citada.

LA DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN, Irene Díez García.

7056