



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.
Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Ca-
yetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987
225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Martes, 17 de agosto de 1999
Núm. 187

Depósito legal LE-1-1958.
Franqueo concertado 24/5.
Coste franqueo: 12 ptas.
No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)
Anual	6.945	278	3.600	10.822
Semestral	3.870	155	1.800	5.825
Trimestral	2.345	94	900	3.339
Ejemplar ejercicio corriente	70	3	-	73
Ejemplar ejercicios anteriores	85	3	-	88

ADVERTENCIAS

- 1.ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispon-
drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN
OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba,
hasta la fijación del ejemplar siguiente.
- 2.ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se
enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.

INSERCIÓNES

125 ptas. por línea de 85 mm., salvo bonifica-
ciones en casos especiales para municipios.
* Carácter de urgencia: Recargo 100%.

SUMARIO

	Página		Página
Subdelegación del Gobierno	-	Administración Local	1
Diputación Provincial	-	Administración de Justicia	66
Administración General del Estado	-	Anuncios Particulares	-
Administraciones Autonómicas	-		

Administración Local

Ayuntamientos

IGÜEÑA

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Igüña, provincia de León, cuya redacción ha sido contemplada dentro del Convenio de 1993 para la formulación de planeamiento municipal, suscrito entre las administraciones local, provincial y autonómica, en cumplimiento del cual la Diputación Provincial de León contrató la realización de los trabajos, supervisando el desarrollo de los mismos a través de sus servicios técnicos.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 97.4 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978, de 23 de junio). Este documento se complementa con el resto de documentación que integra las Normas Subsidiarias, y que se entrega conjuntamente en cumplimiento del contenido del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas del contrato.

Las Normas Subsidiarias de Igüña han sido redactadas por el equipo dirigido por el arquitecto D. Jesús Rueda Colinas, adjudicatario del contrato, entre 1996 y 1998, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.
Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.
Roberto Ripio González, Arquitecto.
Manuel Gil Martínez, Biólogo.
Purificación Ripio González, Licenciada en Historia del Arte.

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la ordenación urbanística del territorio del término, es-

tableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 Revisión y adaptación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, sustituyen a las hasta ahora vigentes en el ámbito del término municipal. Se determina así una ordenación urbanística del territorio ajustada a las necesidades y características locales.

1.1.3 Carácter.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la Memoria Justificativa.

E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Igüña, provincia de León.

1.3 VIGENCIA.

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

modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4 EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

1.4.1 Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

1.4.2 Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3 Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.5.1 Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

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

1.5.2 Revisión a causa del planeamiento superior.

Quando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias o a la modificación puntual de las mismas.

1.5.3 Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

D. Variaciones en la clasificación del suelo por no responder al interés general municipal o comarcal.

E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una

disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público.

F. Necesidad de cambios en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo, para garantizar su carácter e imagen.

G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H. Cuando, una vez iniciados los procesos de gestión de las Unidades de Ejecución y sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se ponga de manifiesto la inviabilidad de su desarrollo.

1.5.4 Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 154 del Reglamento de Planeamiento y disposiciones concordantes de la legislación autonómica.

1.5.5 Modificaciones puntuales.

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

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias, se consideran Modificación Cualificada, debiendo ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 162 del Reglamento de Planeamiento.

1.5.6 Suspensión del Planeamiento.

Quando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento del Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6 AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.6.1 Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

• Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976, de 9 de abril; *BOE* 16 y 17 de junio de 1976).

• Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

• Ley de Bases de Régimen Local.

• Ley 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo, de la Junta de Castilla y León (*BOC* y *L* nº 199, de 16 de octubre de 1997).

1.6.2 Normativa sectorial.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia. A continuación se relacionan estas leyes, indicando su fecha de publicación en el *BOE*:

• Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (30.11.61).

• Ley de Espacios Protegidos (2.5.75) y Reglamento (4.3.77).

• Ley del Patrimonio Histórico Español (25.6.85).

• Ley de Carreteras (29.7.88).

• Real Decreto sobre Obras Estatales de Infraestructura Viaria en Medio Urbano (11.3.77).

- Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional (12.3.75) y Reglamento (10.2.78).

- Ley y Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres (BOE 8.10.91).

- Real Decreto sobre medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales, y conjuntos histórico-artísticos (24.9.82).

- Real Decreto legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental. (28.6.86).

- Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos (14.5.86).

- Ley de Aguas (2.8.85) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (11.4.86).

- Real Decreto por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza no Universitaria (26.6.91).

- Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

- Reales Decretos 1668/91 y 1932/91, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Suelo y Vivienda.

- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (28.11.68).

- Decreto sobre protecciones aeronáuticas (24.2.72).

- Ley de Minas (22/73) y Reglamento (25.8.78).

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información urbanística, constituida por memoria informativa y planos de ordenación.
2. Memoria justificativo-descriptiva y planos de ordenación.
3. Normas urbanísticas.

1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán en razón de base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme a la legislación urbanística vigente, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

2.1.1 Clasificación del suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida 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 les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a un régimen urbanístico específico:

A. El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Cap. 11 de estas Normas.

B. El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias, lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 9 de estas Normas.

C. El Suelo Apto para Urbanizar comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas previa elaboración de un Plan Parcial y tras la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 10 de estas Normas.

2.1.2 Estructura general.

Igualmente, las Normas Subsidiarias definen la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

A. La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B. La asignación de distintas calificaciones que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados e intensidades de los mismos.

2.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1 Definición de Sistemas.

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2.2.2 Diferenciación de Sistemas Generales y Locales.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supra-municipales. Los Sistemas Locales son aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, con un papel secundario en el conjunto municipal.

Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

2.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISORIO.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.4 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

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

2.4.1 Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y a las señaladas en las Normas para el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

- La integridad del dominio público.

• Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2 Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa del Catálogo de Protección que forma parte de las presentes Normas Subsidiarias.

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

2.4.3 Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

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

En cualquier caso, estas construcciones estarán sujetas al régimen de "Fuera de Ordenación" definido en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

2.4.4 Edificaciones o instalaciones con expediente de infracción urbanística anterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Las edificaciones e instalaciones con expediente de infracción urbanística abierto con anterioridad a la aprobación de las normas, independientemente de la clase de suelo en que se encuentren, quedan sujetas al cumplimiento de la resolución que recaiga sobre los expedientes de restauración de la legalidad urbanística y del medio físico alterado, de los que son objeto.

2.5 REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se deriven del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en dicha Ley y en los Reglamentos de Gestión y de Planeamiento, y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

2.6 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme a los artículos 39 y siguientes del vigente Reglamento de Planeamiento, el contenido urbanístico de la propiedad de los suelos clasificados como urbanos y aptos para urbanizar, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

• A urbanizar. Entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para adquirir la condición de solar.

• Al aprovechamiento urbanístico. Consiste en la atribución efectiva a un propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos que fija la Ley.

• A edificar. Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

• A la edificación. Consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la legislación urbanística aplicable.

Estas facultades no son inherentes al derecho de propiedad, sino que se van adquiriendo gradualmente con el cumplimiento de ciertos deberes:

• La adquisición del derecho a urbanizar se produce con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico correspondiente a cada clase de suelo.

• El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, conforme a lo detallado en el apartado 2.7 del presente capítulo.

• El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable y siempre que se den las condiciones detalladas en el apartado 2.8 del presente capítulo.

• El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2.7 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

2.7.1 Cuantificación.

Conforme a lo previsto en la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será:

A. En suelo urbano fuera de unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.

Si se trata de un terreno destinado a dotaciones públicas, el que resulte de la aplicación de la ordenanza zonal que corresponda a las parcelas de su entorno inmediato.

B. Conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo único de la Ley 9/1997 de la Junta de Castilla y León, en Suelo Urbano dentro de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución será, como mínimo, el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento Medio de la Unidad, calculado conforme a lo previsto en la Disposición Adicional 3ª de dicha Ley. Es decir, dividiendo la edificabilidad total previamente homogeneizada por la superficie total de la Unidad, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de Sistema General y Local ya existentes.

No obstante, en aquellas Unidades de Ejecución que no generen nuevo aprovechamiento, sino que se limiten a plantear la reforma, renovación o mejora urbana, sin suponer incremento de edificabilidad, el aprovechamiento susceptible de apropiación por sus propietarios será el 100% del previsto por las normas.

C. Asimismo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo único de la Ley 9/1997 de la Junta de Castilla y León, en Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sector o Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento urbanístico previsto para el sector por las presentes Normas Subsidiarias.

2.7.2 Deberes de cesión.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo, en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan. En Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en:

A. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos o adscritos al Sector o Unidad de Ejecución.

B Terrenos destinados a viales interiores del Sector o Unidad de Ejecución.

C. Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las determinaciones específicas de estas Normas para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y en el Plan Parcial correspondiente para el Suelo Apto para Urbanizar:

1. Espacios libres de dominio y uso público.

2. Centros docentes y culturales públicos.

3. Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector de Suelo Apto para Urbanizar o de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, determinado conforme a la Disposición Adicional 3ª de la Ley 9/1997 de la Junta de Castilla y León.

2.7.3 Deberes de equidistribución.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios de la actuación, a través de los mecanismos propios del sistema de Actuación previsto en cada caso por estas Normas Subsidiarias. Estos mecanismos se detallan en el capítulo 3 de la presente normativa, en desarrollo de la Ley del Suelo y del reglamento de Gestión Urbanística.

2.7.4 Deberes de urbanización.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el

planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos afectados con arreglo a lo establecido en el planeamiento (Normas Subsidiarias y/o Plan Parcial).

En virtud de los artículos 58 a 61 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, el deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto fueran necesarios para llevar a efecto la actuación.

B. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

C. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el presente apartado, salvo que el Ayuntamiento acuerde eximir a los propietarios del coste de parte o alguna de ellas.

1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Sector.

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

4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la Unidad de Ejecución o Sector.

6. Los particulares afectados por obras de urbanización en un Sector o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

D. Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la Unidad de Ejecución o Sector, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

E. Costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

1. Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

2. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de entidades de conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

3. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la entidad de conservación.

F. Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá rea-

lizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

2.7.5 Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en estas Normas Subsidiarias podrá dar lugar a:

- A. A la extinción del derecho a urbanizar.
- B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.8 DERECHO A EDIFICAR.

2.8.1 Adquisición.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.8.2 Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, y puedan considerarse solares conforme a lo señalado en el Art. 82 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, u otra pavimentación de carácter urbano.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, o sector de Suelo Apto para Urbanizar, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.

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

D. Que se hayan ejecutado las obras del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias que en su caso se requiera.

2.8.3 Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar o Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

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

D. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

E. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras necesarias para completar la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial o de la Unidad de Ejecución, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

F. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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

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

2.8.4 Otras obligaciones de los propietarios.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

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

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

III. Cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

A. Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de entidades urbanísticas que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

C. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la entidad de conservación.

3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1 CONDICIONES GENERALES.

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 desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de

suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2 PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

En Suelo Urbano de ordenación directa bastará la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya que incluyen su ordenación detallada entre sus determinaciones.

En Suelo Urbano delimitado en Unidad de Ejecución las Normas determinarán si hay necesidad de un instrumento de planeamiento más detallado, cuya aprobación será previa a cualquier tipo de actuación.

En Suelo Apto para Urbanizar se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

3.3.1 ACTUACIÓN SISTEMÁTICA O INTEGRAL POR UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La ejecución del planeamiento deberá realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto y mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación de aquél.

Quedan exceptuados de la norma general anterior, únicamente:

A. En suelo urbano y apto para urbanizar, la ejecución directa de obras de infraestructura, dotaciones y servicios públicos, tanto las constituyentes del Sistema General como las que lo son del Sistema Local, siempre que no incluyan obras de distinto carácter.

B. En suelo urbano idóneo para la edificación con simultánea ultimación de la urbanización, las obras precisas para esta ultimación de la urbanización.

3.3.2 EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO.

En Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución, bien porque los terrenos tengan ya la condición de solar o bien por ser idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de cesión y, en su caso, de urbanización, que permiten la adquisición del derecho a edificar genéricamente enunciados en el capítulo 2.6 de las presentes Normas Urbanísticas, se concretan en:

A. La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar.

B. La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras como las de edificación.

3.4 ACTUACIÓN SISTEMÁTICA O INTEGRAL POR UNIDADES DE EJECUCIÓN.

3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A. Delimitación fijada en las Normas Subsidiarias.

En la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del Título 13 de las Normas Urbanísticas.

B. Delimitación no fijada en las Normas Subsidiarias.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de

acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

3.4.2 Sistemas de actuación.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará, salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el capítulo 3.6 de la presente Normativa Urbanística se defina uno específico, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

A. Compensación.

B. Cooperación.

C. Expropiación.

El sistema de actuación de cada Unidad de Ejecución delimitada será el señalado en las fichas correspondientes del Capítulo 13 de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

A los efectos del desarrollo y gestión de las determinaciones de su Plan Parcial, cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Ejecución, quedando sujetas a los mecanismos propios del sistema de actuación asignado en cada caso.

Las Unidades de Ejecución no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.5 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

3.5.1 Sistema de compensación.

I. DEFINICIÓN.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

II. MODALIDADES Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

A. Compensación en Sectores o Unidades de Ejecución de propietario único.

Cuando los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución pertenezcan a un único propietario, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus dueños, no será necesaria la constitución de la Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Apto para Urbanizar, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, determinada conforme al Título II del Texto refundido de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B. Compensación en Unidades de Ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Actuación.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotando el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación y a las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

III. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

La Junta de Compensación o, en su caso, el propietario único, estarán sujetos a los deberes y obligaciones propios del régimen del suelo aplicable, conforme a lo detallado en el capítulo 2.5 de las presentes Normas Urbanísticas. En particular, correrán a su costa los Proyectos de Compensación, Urbanización y Proyectos de Obras que hayan de redactarse, así como las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Ejecución.

El Ayuntamiento, a requerimiento del propietario o de la Junta de Compensación, podrá acordar su participación en la cobertura de los costes señalados en el párrafo anterior, bien con aportación de recursos propios, bien con canalización de inversiones provenientes de Planes de Cooperación destinadas a obras de urbanización e infraestructura.

IV. CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Régimen del suelo aplicable, conforme a lo detallado en el capítulo 2.5 de las presentes Normas Urbanísticas o de los Planes que las desarrolen. No obstante se podrán ocupar estos terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

V. INCUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDADES.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, o incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.5.2 Sistema de Cooperación.

I. DEFINICIÓN.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Sector o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean la totalidad de las obras de urbanización.

II. MODALIDADES.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión, por lo que cabe distinguir dos procesos distintos en función de la existencia o ausencia de necesidad de reparcelación.

A. Cooperación en Sectores o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

1. Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.
2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
3. Cuando en Suelo Apto para Urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios del sector, renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del 15% del aprovechamiento que le corresponda.
4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios, de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondiente.

B. Cooperación en Sectores o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

1. La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
2. La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
3. La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

III. PROCEDIMIENTO GENERAL.

El expediente de reparcelación se iniciará por acuerdo expreso de la Corporación Municipal, continuándose su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 101 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando el expediente de reparcelación se tramitare conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y, en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

IV. PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS.

El procedimiento general podrá ser sustituido por alguno de los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística:

A. Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

B. Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

C. Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias de planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

La normalización de fincas requerirá la redacción de un proyecto cuyo procedimiento y determinaciones serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

V. EFECTOS.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Sector o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de reparcelación que corresponda - Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas - producirá los siguientes efectos:

A. Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

B. Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

C. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

En los casos de reparcelación innecesaria, la cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del planeamiento que determina la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

VI. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios incluidos en el Sector o Unidad de Ejecución estarán sujetos a los deberes y obligaciones propios del régimen del suelo aplicable, conforme a lo detallado en el capítulo 2.5 de las presentes Normas Urbanísticas. En particular, correrán a su costa los Proyectos de Compensación, Urbanización y Proyectos de Obras que hayan de redactarse, así como las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Ejecución, distribuyéndose su coste entre ellos de la siguiente forma:

A. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

B. Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento, a requerimiento del propietario o de la Junta de Compensación, podrá acordar su participación en la cobertura de los costes señalados en el párrafo anterior, bien con aportación de recursos propios, bien con canalización de inversiones provenientes de Planes de Cooperación destinadas a obras de urbanización e infraestructura.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá requerir el pago de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

3.5.3 Sistema de expropiación.

I. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

- Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el procedimiento del sistema de expropiación, determinado en los Art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

II. VALORACIONES.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Título II de la Ley del Suelo y sus Normas Reglamentarias.

3.6 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS.

3.6.1 Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.6.2 Tipos.

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

- A. Planes Especiales.
- B. Planes Parciales.
- C. Estudios de Detalle.
- D. Proyectos de Urbanización.
- E. Proyectos de Obras Ordinarias.

- F. Proyectos de Reparcelación.
- G. Proyectos de Compensación.
- H. Proyectos de Expropiación.
- I. Proyectos de Parcelación.
- J. Proyectos de Edificación.

3.6.3 Planes Especiales.

I. OBJETO.

En desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

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

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

C. Reforma interior en Suelo Urbano.

D. Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

E. Saneamiento de núcleos de población.

F. Mejora de los medios rural, urbano y natural.

G. Cualesquiera otras finalidades análogas.

II. CONTENIDO.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

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

2. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras contendrán necesariamente:

1. Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.

2. Descripción de las características del sistema general.

3. Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

4. Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

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

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

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

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

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

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

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

11. Programación de obras.

12. Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

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

C. En el ámbito del "Suelo Apto para Urbanizar" exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:

1. Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

2. Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

III. TRAMITACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

IV. FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.6.4 Planes Parciales.

I. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Aptos para Urbanizar clasificados como tales por las Normas Subsidiarias.

II. CONTENIDO.

A. Contenido General.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

2. Planos de información.

3. Planos de proyecto.

4. Ordenanzas Reguladoras.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico-financiero.

B. Documentación complementaria.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

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

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

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

4. Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

5. Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

6. La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

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

III. TRAMITACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento.

IV. FORMULACIÓN.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.6.5 Estudios de Detalle.

I. OBJETO.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el Suelo Urbano, o en los Planes Parciales para el Suelo Apto para Urbanizar.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de Estudios de Detalle previos a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad, o significación urbana de la actuación así lo aconseje.

II. CONTENIDO.

A. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

1. Ámbito de actuación.

2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.

3. Calificación pormenorizada del suelo.

4. Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

5. Definición de alineaciones y rasantes.

6. Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

B. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquellas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

1. Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

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

3. Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

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

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

1. La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

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

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

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

III. TRAMITACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

IV. FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.6.6 Proyecto de Urbanización.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano, y los Planes Parciales en el Apto para Urbanizar.

II. CONTENIDO.

A. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 15 de la Ley del Suelo y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

1. Ámbito de actuación.

2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

3. Calificación pormenorizada del suelo.

4. Definición de alineaciones y rasantes.

5. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

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

7. Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

8. Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

III. GARANTÍAS.

En el caso de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución.

IV. TRAMITACIÓN.

Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

V. FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento del Planeamiento.

3.6.7 Proyectos de Obras Ordinarias.

I. OBJETO.

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

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

A. Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.

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

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

III. TRAMITACIÓN.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

IV. FORMULACIÓN.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

3.6.8 Proyecto de Reparcelación.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Reparcelación tienen por objeto el desarrollo de aquellas Unidades de Ejecución para las cuales se haya determinado el sistema de actuación de Cooperación o de Ejecución Forzosa.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500,

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.6.9 Proyectos de Compensación.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Compensación tienen por objeto el desarrollo de aquellas Unidades de Ejecución para las cuales se haya determinado el sistema de actuación de Compensación.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.6.10 Proyectos de Expropiación.

I. OBJETO.

Estos Proyectos tienen por objeto el desarrollo de aquellas Unidades de Ejecución para las cuales se haya determinado el sistema de actuación de Expropiación.

II. CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Expropiación Forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial del Ayuntamiento o Comunidad Autónoma.

3.6.11 Proyectos de Parcelación.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la determinación técnica y la constatación documental, especialmente a los efectos de solicitud de licencia, de todas aquellas alteraciones de la estructura de la propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división, que no formen parte del desarrollo de una Unidad de Ejecución en suelo urbano o Sector de suelo apto para urbanizar.

II. CONTENIDO.

La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

A. Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

B. Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

C. Planos de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

D. Plano sobre cartografía oficial, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

E. Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento con la correspondiente solicitud de licencia, tal y como se establece en el artículo 3.4.3.

3.7 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

3.7.1 Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Subsidiarias; a saber:

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN:

A. Agregación de fincas.

B. Segregación de fincas.

C. Reparcelación en ejecución de una actuación urbanística por sistema de compensación o cooperación.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

A. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.

B. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.

C. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

A. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.

B. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

C. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

D. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.

E. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, referidas en el artículo 242.2 del Texto refundido de la Ley del Suelo.

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

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

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencias de obras mayores.

5. Colocación de postes de todo tipo.

6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

2. Construcción de puentes, andamios y similares.

3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

4. Acotamiento de fachadas.

5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

3. Reparación de cubiertas y azoteas.

4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

6. Colocación de rejas.

7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

6. Piscinas menores de 16 m² de ocupación en planta y 1,20 metros de profundidad.

V. LICENCIAS DE USOS.

A. Apertura de actividades.

B. Primera ocupación de edificios e instalaciones.

C. Cambio de uso de edificios e instalaciones.

VI. Los actos encuadrados en los cinco grupos anteriores, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o cualesquiera entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.7.2 Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

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

3.7.3 Procedimiento.

El procedimiento para la obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A. Las licencias se solicitarán por escrito al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento. La solicitud, debidamente reintegrada en su caso, será firmada por el propietario, promotor o representante autorizado. En este último caso, tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellidos o razón social, y domicilio de aquellos, a efectos de notificaciones y demás procedentes. La solicitud se presentará en el registro general del Ayuntamiento.

B. A la solicitud de licencia deberá acompañarse, para admitirse a trámite, el Proyecto Técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite licencia, (ver 3.6.4) aportando tantos ejemplares como organismos hubieren de informar la petición.

C. En el plazo de los cinco días (5) siguientes a la fecha de entrada de la solicitud y documentación indicada en el Registro de la Corporación, se remitirán los duplicados de la documentación a los Organismos que, en su caso, debieran informar.

D. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico. Cuando los servicios técnicos y jurídicos municipales no se consideraran con capacidad para emitir dichos informes, el Ayuntamiento podrá recabar la asistencia técnica y jurídica de la Diputación Provincial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local.

E. Los informes deberán remitirse a la Corporación, al menos diez días (10) antes de la terminación de los plazos señalados en G., transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

F. Si resultaran deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo indicado en G., para que puedan subsanarse antes de quince días (15).

G. Las licencias de nueva construcción de edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y, en general, grandes establecimientos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses (2), a contar desde la fecha en que la solicitud fuera introducida en el Registro General del Ayuntamiento. Para los restantes tipos de licencia, el plazo será de un mes (1) a partir de la misma fecha.

H. El cómputo de los plazos referidos en el epígrafe anterior, quedará suspendido durante los quince días (15) señalados en F., contados a partir de la notificación de la deficiencia.

I. Si transcurrieran los plazos señalados en E., incluida la prórroga del período de subsanación de deficiencias, en su caso, sin que se hubiera notificado resolución expresa:

1. Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

2. Si la licencia se refiere a obras menores y/o apertura de establecimientos, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

3. En los casos no contemplados en los dos párrafos anteriores, el peticionario podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes (1) no se notificare al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

J. En los expedientes de solicitud de licencia, deberá constar informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente, además de los informes técnico y jurídico referidos en D.

K. El otorgamiento de las licencias, salvo que por acuerdo plenario se disponga otra cosa, corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación. Para poder otorgarse, los informes referidos en el epígrafe anterior, así como los recabados de los organismos competentes, habrán de ser necesariamente favorables.

L. Las licencias se entenderán concedidas, en su caso, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

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

1. Actividades exentas de Calificación conforme al RAMNIP.

Se autorizarán por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

2. Actividades sujetas a calificación conforme al RAMNIP.

La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe de la Comisión Provincial de Saneamiento. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación señalada en el apartado 3.7.4-V de estas Normas.

3. Actividades sujetas a la obligación de evaluación previa de su impacto ambiental.

Se trata de aquellas a las que hace referencia el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el precitado texto legal. El Ayuntamiento remitirá la solicitud para su tramitación al órgano competente.

En los casos en que deba tramitarse un análisis de impacto ambiental, de acuerdo con el trámite reducido previsto por la ley, las licencias o autorizaciones no podrán concederse sin la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Quando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades clasificadas en el RAMNIP, no se concederá el permiso de obras sin el previo otorgamiento de la licencia de uso correspondiente.

3.7.4 Requisitos para la concesión de licencias.

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

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

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

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización, o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

III. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE OBRA MAYOR.

A. Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial,

B. La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

1. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

2. Instancia de solicitud.

3. Proyecto firmado por técnico competente, que constará de memoria, planos, presupuesto, pliego de condiciones y plano de emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Subsidiarias, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la clase de suelo y zona de ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

4. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

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

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

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en 3.6.7-B.

IV. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE OBRA MENOR.

A. Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el artículo 3.6.10.

B. Cualquier obra menor, deberá cumplir todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.
2. Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
3. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
4. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

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

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

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

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

3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

4. Presupuesto real de la obra.

5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

V. LICENCIAS DE USOS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En función de la naturaleza de la licencia, se establecen los siguientes requisitos:

A. Licencias de apertura.

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

2. La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

B. Licencia de primera ocupación.

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, de-

berán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

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

C. Licencia de cambio de uso.

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

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

3. Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

c) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

3.7.5 Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa del Organismo Autonómico competente en materia de urbanismo, según la construcción o instalación de que se trate, tal y cómo se indica en el Capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolle.

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

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

3.7.6 Caducidad y prórroga.

I. CADUCIDAD.

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

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

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

II. PRÓRROGA.

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

Las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia. Excepcionalmente, podrá ser elevado este plazo máximo para obras cuya naturaleza lo aconseje, siendo necesario acuerdo plenario expreso fijando el plazo en estos casos.

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

3.8.1 Cédula urbanística.

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

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

3.8.2 Alineación oficial.

I. SOLICITUD Y TRAMITACION.

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

B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantas, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

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

II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACION.

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

B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la

operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles ajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

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

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

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

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

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

3.8.3 Replanteo de líneas.

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

3.8.4 Ordenes de ejecución.

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

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

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.8.5 Declaración del estado ruinoso.

El artículo 183 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1. REGULACIÓN DE USOS

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de esta Normativa.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de SAU con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas para cada sector que se incluyen en el capítulo 13.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo 11 de esta Normativa.

4.2. TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

4.2.1. Uso principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

4.3. CLASES DE USOS

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases:

4.3.1. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 4.4.1 de las presentes Normas.

A. Categoría 1ª, Vivienda unifamiliar: situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. Categoría 2ª, Vivienda multifamiliar o colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

C. Categoría 3ª, Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas, no configurando núcleo que pudiera considerarse familia (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.3.2 Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelería.

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

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

B. Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

• **Categoría 1ª, Local comercial:** Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

• **Categoría 2ª, Agrupación Comercial:** Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

• **Categoría 3ª, Grandes superficies comerciales:** Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no Alimentarios.

C. Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Sus condiciones de uso quedan reguladas en el Art. 4.4.2 de las presentes Normas.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

• Usos localizados en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

• Usos localizados en edificio exclusivo.

4.3.3 Uso aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, incluyendo los destinados a lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. Este uso queda regulado en el Art. 4.4.3 de las presentes Normas.

4.3.4 Uso dotacional: Equipamientos.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.4.4 de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

B. Categoría 2ª. Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.

C. Categoría 3ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.

D. Categoría 4ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

E. Categoría 5ª. Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicios.

4.3.5 Uso de servicios urbanos e infraestructuras.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.3.6 Uso de industria y almacenes.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el Art. 4.4.5 de las presentes Normas.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

B. Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción,

en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

C. **Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

D. **Categoría 4ª.** Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en suelo no urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.3.7. USO ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Corresponde a las actividades mineras en general y, en especial, las de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas, así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos o vertientes montañosas. Asimismo, corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades.

Dentro de las actividades extractivas se establecen las siguientes categorías:

A. **Categoría 1ª.** Instalaciones de extracción de áridos y canteras a cielo abierto para la obtención de arena, pizarra o piedra para la construcción o las obras públicas.

B. **Categoría 2ª.** Actividades mineras, excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

C. **Categoría 3ª.** Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

4.3.8 Usos de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

4.3.9 Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de materias relacionadas con este uso. Las condiciones particulares de estos usos vienen determinadas en el artículo 4.4.8.

Se distinguen dos categorías:

A. **Categoría 1ª:** Pequeñas superficies destinadas al cultivo intensivo en forma de huertos, o corrales dedicados al cuidado de aves en número reducido. La explotación se realiza en la propia parcela en edificaciones auxiliares.

B. **Categoría 2ª.** Resto de las explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sin limitación de tamaño. Las explotaciones ganaderas se situarán en el suelo no urbanizable común, cumpliendo las condiciones particulares que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas.

4.3.10 Actividades especiales.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

- A. Cementerios.
- B. Viveros e invernaderos.
- C. Mataderos.
- D. Cementerios de coches.

4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

4.4.1. Uso residencial.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A. Composición, programas y habitaciones de las viviendas.

La vivienda constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro.

En viviendas de cuatro dormitorios existirán, como mínimo, dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Se establecen las siguientes superficies útiles mínimas para cada tipo de vivienda, en función de su número de dormitorios:

VIVIENDA DE	SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA (m²)
1 Dormitorio	40
2 Dormitorios	50
3 Dormitorios	60
4 Dormitorios o más	70

B. Condición de superficie y dimensiones mínimas de las habitaciones.

En toda vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	E (m²)	E + C + K (m²)
1 Dormitorio	14	20
2 Dormitorios	16	20
3 Dormitorios	18	24
4 Dormitorios o más	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, a la vía pública o a patio interior, y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de la cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m², debiendo existir en toda vivienda un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

La superficie útil mínima de los cuartos de aseo será de 3m², con inodoro, lavabo, bidé y bañera. No obstante, en viviendas de más de un cuarto de aseo, la mitad de ellos podrán ser de una superficie mínima de 1,10 m², constando tan sólo de inodoro y lavabo.

C. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde la vivienda.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

D. Superficie de iluminación y ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación mecánica en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación. Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

E. Características de los cuartos de aseo.

Los cuartos de baño y aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos.

El acceso a estos cuartos no se permitirá a través de estancias, comedores, ni dormitorios. No obstante, si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

F. Condiciones de servicios e instalaciones.

F.1 De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

F.2 De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ²	> 150 m ²
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w.	8.000 w.

F.3 De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

F.4 De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

F.5 De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

G. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

H. Exclusiones.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en las plantas sótano y semisótano de la edificación principal.

Y. Trasteros.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a este fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio.

La superficie de iluminación exterior de los trasteros, si la hubiere, estará situada como mínimo a 1,80 metros del nivel del suelo del local.

La superficie útil del trastero será, como máximo, el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

4.4.2. Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelería.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, debiendo cumplirse, además, las siguientes condiciones adicionales:

A. Uso de oficinas.**1 La dotación mínima de aseos será:**

- Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

- Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

- Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

2 La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,70 metros.

3 Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

4 Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

5 Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

6 El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

7 Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

8 Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

B. Uso comercial.

1 En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

- La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

- El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

2 La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

3 Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

4 La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

5 La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

- Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

- Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

6 Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

7 Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

8 La altura libre mínima en todas las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros.

9 Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

10 Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

- En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

- En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.

- Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

11 El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

12 Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

13 Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

- Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.

14 No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establecen las Normas Subsidiarias.

C. Uso hotelero.

1 Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.4.3 Uso de aparcamiento.

A. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

B. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje será tal que permita unos radios de giro de seis (6) metros libres de recorrido.

C. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

D. ACCESOS.

- Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

- En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.

- Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En estas plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

- En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.

- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

E. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, no pudiendo abrirse a ellos más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán en 1 metro de altura la cubierta.

En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores, se permitirán huecos de ventilación directa siempre que estén separados 15 metros, como mínimo, de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

F. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

Se estará a lo dispuesto para garajes y aparcamientos en la NBE-CPI vigente en cada momento.

G. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 metros cuadrados por plaza.

H. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

I. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- Superficie útil mínima: 14 m²
- Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 metros.
- Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,70 x 3,50 metros.

- Pendiente máxima de rampa: 6%.
- Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

- Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

4.4.4 Uso dotacional: Equipamientos.

C. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vi-

gentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

D. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

E. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

F. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

G. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

4.4.5 Servicios urbanos e infraestructuras.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.4.6. Uso industrial.

A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas en el Art. 4.3.6 de las presentes Normas serán los recogidos en la Tabla 1.

CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL			POLÍGONO INDUSTRIAL	SUELO NO URBANIZABLE
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Categoría 1*	A	150	---	300	---	---
	B	0,05	---	0,10	---	---
	C	10	---	60	---	---
Categoría 2*	A	150	---	300	libre	---
	B	0,095	---	0,10	0,10	---
	C	10	---	90	350	---
Categoría 3*	A	---	---	---	libre	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4*	A	---	---	---	---	libre
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.
A: m² construidos máximos.
B: KW/m². Densidad de potencia máxima instalada.
C: Potencia mecánica máxima instalada (en KW).

D. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

E. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

F. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3).

H. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

I La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

1 En las obras de nueva planta, de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

2 En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

3 En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

L. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

M. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.4.7 Uso actividades extractivas.

A. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Estas instalaciones cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/73 de 21 de julio, y modificación de la misma por Ley 54/80 de 5 de noviembre y demás legislación que les afecte, en relación con los recursos de las secciones C) y D) de las citadas leyes relativos, respectivamente, a yacimientos minerales y recursos geológicos en general; y a carbones, minerales radiactivos, recursos geotérmico, rocas bituminosas, y cualquier otro yacimiento mineral o recurso geológico que el Gobierno acuerde incluir en esta sección a propuesta del Ministerio de Industria y Energía, previo informe del Instituto Geológico y Minero de España.

En particular habrán de tenerse en consideración los RD 2994/82 y 1116/84, así como las órdenes de desarrollo de los mismos, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

Asimismo, entre este tipo de actividades, caben contemplarse los aprovechamientos de recursos de la sección B) de la Ley de Minas, relativos a aguas minerales, termales, las estructuras subterráneas

y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones reguladas por la citada Ley.

Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas 22/73 de 21 de julio, se entienden, sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, por lo que procede el establecimiento de su regulación a nivel municipal en la presente normativa urbanística.

Para las actividades extractivas con transformación, y dado su doble carácter de actividad extractiva e industria, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a la actividad extractiva y la correspondiente a la categoría 4ª del uso industrial definido en el presente capítulo.

B. NORMATIVA MUNICIPAL.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación y normativa sectorial aplicable, mencionada en el epígrafe anterior, las actividades extractivas estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

1 LIMITACIONES EN RELACIÓN CON EL AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

- Se respetarán los niveles máximos de inmisión y emisión previstos en la Ley 38/72, de 22 de diciembre, BOE 26 de diciembre, nº 309, y Decreto 833/75, de 6 de febrero, de protección del ambiente atmosférico.

- Se adoptarán las medidas que se prevén en dicha legislación si todo o parte del término municipal se declarase zona de atmósfera contaminada.

- Se evitará el transporte de 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 podrá exigirse el baldeo o riego de las vías públicas por las que se transporten materiales extraídos.

- La extracción, transporte o transformación del producto extraído no podrá liberar polvo, materiales no aprovechables o partículas en suspensión que perjudiquen la cubierta vegetal en general, las zonas de cultivo o forestales en particular.

- 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 paisajística del entorno, los lugares o edificios de valor histórico, artístico, monumental o pintoresco.

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

2 LIMITACIONES EN RELACIÓN CON LOS CURSOS DE AGUA.

- Se evitará el arrastre de limos a los cauces fluviales o cursos de agua en general.

- 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 natural del río o arroyo.

- 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 en que técnicamente resulte apropiada.

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

- 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.

3 LIMITACIONES EN RELACIÓN AL SISTEMA DE EXPLOTACIÓN.

- Con independencia de lo que resulte del Plan de Labores que apruebe la autoridad competente, en el sistema de explotación se intentará evitar todo tipo de molestia significativa a las personas que habiten en las inmediaciones, especialmente cuidando los siguientes aspectos:

- El horario de la explotación no coincidirá con horas de descanso habitual de la población, incluyendo dentro de este concepto de explotación los transporte por las vías urbanas.

- 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.

4 LIMITACIONES EN RELACIÓN CON LA RESTAURACIÓN.

- Se procurará que la restauración en 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:

- 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 permita la explotación agraria posterior.

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

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

- Las 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.

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

5 LIMITACIONES POR RAZÓN DE LA DISTANCIA A NÚCLEOS URBANOS.

La distancia mínima del lugar de la explotación a los núcleos urbanos será:

- Categoría 1ª: 500 metros.
- Categorías 2ª y 3ª: 2.000 metros.

6 LIMITACIONES POR RAZÓN DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

Tan solo se permitirán estas actividades extractivas en el Suelo No Urbanizable Común con tolerancia de Actividad Minera, clasificado así por las presentes Normas Subsidiarias, y delimitado en el plano de ordenación nº 1 a escala 1/25.000.

7 OTRAS LIMITACIONES.

- Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

- Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

- No serán permitidas las explotaciones a cielo abierto en aquellas áreas de monte en las que en la actualidad existan masas forestales o matas de roble.

C. COMPETENCIAS.

1 Esta regulación en el Planeamiento Municipal se introduce utilizando la potestad que a tal efecto se reconoce a los Ayuntamientos en el Art. 4.1, 5-B-b y 81-1a, y demás concordantes de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LB), así como

los Art. 55 y 56 del RDL 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

2 A través de ella se ejercita la competencia que la citada Ley de Bases atribuye a los Ayuntamientos para la protección del medio ambiente, en el Art. 25-1-f, así como la especificada en los artículos 242 y siguientes de la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RD 1/1992, de 26 de junio, y Arts. 1, 2, 33 y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3 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 asigna según la distribución constitucional de competencias (Arts. 149-1-23ª y 148-1-9ª de la Constitución), incluso las previstas en la Ley de Impacto Ambiental aprobada por RDL 1302/86, de 28 de Junio.

D. PROCEDIMIENTO.

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

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

2 Identificación de la persona firmante.

3 Persona o empresa en nombre de la que se actúa y expresión del poder utilizado en su caso.

4 Domicilio y teléfono.

5 Actividad para la que se solicita licencia, emplazamiento y demás circunstancias que permitan la localización y actividades a desarrollar.

6 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 proponga utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad. 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 el apartado 4.4.7.1, del cumplimiento de las limitaciones establecidas.

7 Se unirán a la instancia y el proyecto los documentos acreditativos de la obtención, o, en su caso, el 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 utilidad pública, organismos de cuenca si afecta a cursos de agua, etc.

4.4.8. Uso de zonas verdes.

Las condiciones de uso de estas zonas se detallan en el capítulo 8.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del mas estricto ornato.

4.4.9 Uso agropecuario.

H. En función de su naturaleza específica, les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

I. Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación naturales adecuadas.

J. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

K. No se permiten sótanos ni semisótanos.

L. En función de su situación en Suelo Urbano o no Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

M. Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

4.4.10 Actividades especiales.

A. Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

B. Viveros e invernaderos.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo no Urbanizable, en su caso.

C. Mataderos.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3263/76 de 26 de noviembre (BOE 4-2-77) y disposiciones concordantes.

D. Cementerios de coches.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

4.4.11 Normativa sectorial.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, RAMNIP, habitabilidad, accesibilidad, etc.)

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

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

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

Por tanto, de acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

A. Condiciones que afectan a la parcela.

B. Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas gráficamente por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o, en su caso, de los planes y proyectos que las desarrollen.

Para los viarios de nuevo trazado se complementa la determinación gráfica de las alineaciones con la definición de sus secciones tipo, en el artículo 6.2.7 de estas normas.

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la alineación oficial definido en el artículo 3.8.2 de la presente Normativa.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 258 de la Ley de Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).

D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

E. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano fuera de Unidades de Ejecución, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

1. Que la parcela figure inscrita en el registro de la propiedad con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

3. Que la parcela pueda ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza, cumpliendo las condiciones mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

4. Que la parcela no se encuentre incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

F. Toda parcela, para ser edificable, deberá tener acceso desde un vial público, directamente o a través de una servidumbre de paso y luces sobre una parcela privada, expresamente reflejada como tal en los planos de ordenación de las presentes Normas.

5.2.4. Frente de parcela. Frente mínimo.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido en cada zona de ordenanza para que la parcela pueda considerarse edificable.

Excepcionalmente, se eximirá del cumplimiento de la condición de frente mínimo en los supuestos descritos en el apartado E del artículo 5.2.3.

5.2.5 Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

En el caso de no establecerse fondo mínimo de parcela en las condiciones particulares de una zona de ordenanza, se entenderá que no se establece ninguna limitación en este sentido.

5.2.6 Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

5.2.7 Finca fuera de alineación.

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

5.2.8 Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que es de uso privado, independientemente de que su titularidad sea pública o privada.

5.2.9 Espacios libres públicos.

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes de las parcelas que sean de uso público, independientemente de que su titularidad sea pública o privada.

5.2.10 Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios:

A. Vialio con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando al menos el frente de la parcela.

B. Abastecimiento de agua.

C. Evacuación de aguas residuales.

D. Suministro de energía eléctrica.

Todos estos servicios habrán de reunir los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su Capítulo 6.

5.2.11 Servidumbres.

En los planos de ordenación de la serie 2 se recogen las servidumbres de paso sobre parcelas privadas que existen en suelo urbano. Sobre estos terrenos se establecen las siguientes condiciones normativas:

I. Los terrenos continúan siendo de propiedad privada, con independencia de que los propietarios deben respetar los derechos de paso y servidumbre de vistas a favor de los beneficiarios de la servidumbre.

II. Con independencia de la titularidad, estos espacios se califican como Espacio Libre Privado No Edificable; no pudiéndose, por tanto edificar en ellos ningún tipo de construcción o instalación, ni siquiera de carácter provisional.

III. Aquellas parcelas que no tengan acceso directo desde el vial público, sino que lo tengan a través de una de estas servidumbres:

A. Serán edificables conforme a los parámetros de la ordenanza zonal en que se encuentren. A estos efectos, el frente de la parcela al espacio de servidumbre se equipará al frente de parcela a vial público.

B. Tendrán derecho a abrir puertas de acceso y ventanas al espacio de servidumbre.

IV. Los espacios privados de servidumbre podrán segregarse físicamente del vial público circundante mediante portones o puertas practicables, siempre que expresamente se acuerde por unanimidad entre todos los copropietarios del espacio común y los beneficiarios de la servidumbre. La instalación de una de estas puertas requerirá la previa licencia municipal, que sólo se concederá tras la acreditación del mencionado acuerdo.

5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

- Condiciones de forma y buena construcción.

5.4. ONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

5.4.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

5.4.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de la parcela con otras parcelas colindantes.

5.4.3. Rasante oficial.

Se entiende por rasante oficial el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

5.4.4. Área de movimiento.

Se entiende por área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.5. CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1. Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m² construidos por m² de suelo de la parcela edificable (m²c/m²s).

Se distinguen distintas modalidades de aplicación de este parámetro para el cómputo del aprovechamiento, en función de su carácter bruto o neto y del ámbito de actuación en el que se detalla su valor:

I. EDIFICABILIDAD NETA

A. En las parcelas se aplica sobre la superficie de la parcela edificable.

B. En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

C. En los sectores y demás ámbitos de actuación del Suelo Apto para Urbanizar, se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esa zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

II. EDIFICABILIDAD BRUTA

A. En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se aplica sobre la superficie total del ámbito.

B. En Suelo Apto para Urbanizar se aplica sobre la superficie total del Sector, excluidos los sistemas generales.

5.5.2. Superficie máxima construible

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias. Se deducirá como el producto de la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable, expresado en m².

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

A. Computará toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados, computarán el

60%, mientras que en el caso de estar cerrados en tres o más de sus lados computarán el 100%. (Ver figura 1).

B. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y pasajes.

C. En las viviendas unifamiliares no computarán ocupación los porches adosados a la edificación, hasta un 15% de la ocupación máxima permitida en la parcela.

D. Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o cuando su techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,20 m. sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación.

E. Computarán las zonas de los espacios bajo cubierta destinadas a uso residencial y cuya altura libre de piso a techo sea superior a 1,5 metros. En estos casos, se cumplirán las condiciones del artículo 5.6.8.

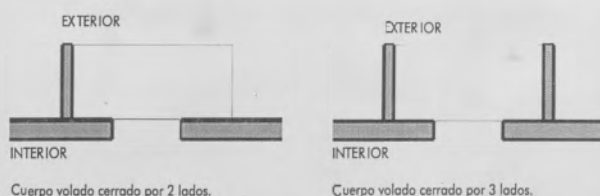


Figura 1. Cómputo de edificabilidad en cuerpos volados

5.5.3 Superficie ocupable de la parcela edificable: Ocupación de parcela.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, conforme a lo que se establezca en estas Normas Subsidiarias para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado por la ordenanza de la zona a la superficie total de parcela edificable.

5.5.4 Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

5.6.1. Tipos edificatorios

Se entienden por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la figura 2, son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías: Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la parcela.

B. Edificación adosada y semiadosada: Construcción que posee al menos una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

C. Edificación aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

ENTRE MEDIANERAS



ADOSADA Y SEMIADOSADA



AISLADA



Figura 2. Tipos edificatorios.

5.6.2. Edificación principal y Edificación auxiliar

Edificación principal es aquella que se destina en general a albergar los usos principales de cada zona de ordenanza. Su situación se regula por los parámetros de ordenación asignados a cada zona de ordenanza.

Edificación auxiliar es cualquier otra edificación permitida en la parcela, que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial.

La posición y características de la edificación auxiliar, se determinará conforme a las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre la parcela.

5.6.3. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza. Los criterios para su medición son los siguientes:

A. En las edificaciones principales:

Se medirá desde la rasante oficial del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela hasta la línea de cornisa, definida ésta como la intersección del plano de fachada con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en el punto medio de la línea de fachada. En el caso de no existir este último forjado, la línea de cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano del paramento vertical exterior.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en suelo no urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el punto más desfavorable del terreno en contacto con la edificación.

También puede expresarse la altura de la edificación como el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto, computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un metro (1 m.) sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

B. En las edificaciones auxiliares:

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta (cumbrera).

C. En las calles con pendiente superior al 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m.. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

D. En las edificaciones con frente a calles de rasante distinta:

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

1. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, la altura se medirá siempre desde la calle de cota más baja. No obstante, cuando la diferencia media entre las cotas de rasante de ambas calles sea superior a dos metros y medio (2,5 m.), se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

2. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

3. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a quince (15) metros, se edificarán dos volúmenes independientes, cada uno con su altura referida a la calle a la que dé frente.

En solares con más de dos frentes a calles de rasantes distintas, la altura se medirá con criterios de fraccionamiento análogos a los anteriores.

5.6.4 Altura máxima de la edificación.

Es la mayor altura que puede alcanzar la edificación según la zona de ordenanza en la que se ubique, determinada conforme a los criterios descritos en el artículo 5.6.3. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, contabilizando siempre la planta baja.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones complementarias:

- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 3).

- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación auxiliar (h'), será de una planta de tres metros y veinte centímetros lineales (3,20 m.), medidos conforme al esquema de la figura 3.

- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.6.8.

La figura 3 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:



- . Altura máxima de la edificación (h_1).
- . Altura máxima de la edificación auxiliar (h_2).
- . Altura máxima de cumbrera (h_3).
- . Altura libre de planta (h_4) (Se define en el artículo 5.6.5)

Figura 3. Alturas máximas de la edificación.

5.6.5 Altura mínima de la edificación.

Es la menor altura que puede alcanzar la edificación según la zona de ordenanza en la que se ubique. Se permitirá la construcción de una planta menos del número máximo de plantas permitidas. En casos excepcionales, previa justificación de la ocultación de las medianeras resultantes y su singularidad estética podrá admitirse un número menor de plantas.

5.6.6 Plantas de la edificación. Planta sótano. Altura libre de planta.

I. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de estas Normas Subsidiarias se consideran plantas; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja), y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de un metro y veinte centímetros (1,20 m) de la rasante del terreno en el punto mas próximo a éste.

II. PLANTAS SÓTANO.

En general, salvo prohibición expresa en las condiciones particulares de alguna zona de ordenanza, se permite la ejecución de una sola planta bajo rasante, ya sea sótano o semisótano.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

III. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

- A. Su dimensión será igual o mayor a las siguientes:
- B. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja unifamiliares.
- C. Trescientos centímetros (300 cm.) para la planta baja en las zonas de ordenanza de uso residencial.
- D. Cuatrocientos centímetros (400 cm.), para la planta baja en zonas de uso industrial.
- E. Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para planta sótano.
- F. También se permitirá la ejecución de una planta bajo cubierta en las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

5.6.7. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales.
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria H_s (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

• Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo, alteración volumétrica o solución de mansarda, con la excepción de las buhardillas o buhardas reguladas en 5.6.9.

• Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de pizarra o similar de coloración negra. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

• Asimismo, se establece una dimensión máxima de seis metros lineales (6 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

• Será obligatoria la instalación de retenciones de nieve en todas las cubiertas de nueva construcción, así como en las que sean reformadas, y que linden con viario público.

• La figura 4 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

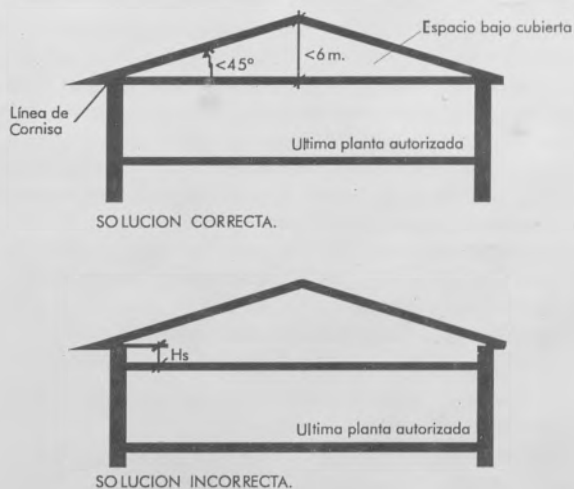


Figura 4. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

5.6.8 Planta bajo cubierta.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal, podrá dedicarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble.
- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ Kcal/h.m}^2\text{°C}$ ($0,6 \text{ w./m}^2 \text{°C}$).
- Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto mas desfavorable.

Computará como superficie edificable de esta planta, la de las áreas cuya altura libre de piso sea igual o superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm.).

5.6.9 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten, por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, ascensores, etc.), debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

C. Buhardillas o buhardas: Salvo prohibición expresa por las condiciones particulares de una zona de ordenanza, se permiten las buhardillas o buhardas que emergen sobre las cubiertas a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.

- El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.

- La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).

- La cubierta de las buhardas se resolverá a dos aguas, empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado.

- Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta, sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.

- La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal.

5.6.10 Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos.

Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, y quedarán al menos enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.6.11 Cuerpos volados sobre la alineación.

Se denominan cuerpos volados a los elementos contruidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene la fachada cuando ésta coincide con la alineación oficial.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan establecerse en las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, los cuerpos salientes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- En calles con ancho menor de 6,00 m. no se permiten vuelos.
- En calles de ancho mayor o igual a 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 0,80 m.
- La altura libre hasta la rasante del terreno será de 3,50 m. como mínimo en cualquiera de sus puntos. En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán separarse 0,60 m. del arbolado existente.
- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de 1,00 m.

5.6.12 Elementos adosados a la fachada sobre la alineación.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil que sobresalen de la línea de fachada, tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, rótulos, parasoles, rejas y otros semejantes.

Se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., que la altura libre hasta la rasante del terreno en cualquier punto sea de 3,00 m. como mínimo, y que se separen un mínimo de 0,60 m. de los troncos del arbolado existente. Los toldos no podrán desplegarse a una altura inferior a 2,50 m.

C. El vuelo máximo de los aleros de cubierta será:

- 0,50 m. del plano de fachada.

- 0,20 m. de los paramentos frontal y laterales de los cuerpos volados.

En ambos casos el vuelo mínimo será de 0,20 m.

D. El canto de los aleros de cubierta no será superior a 12 cm., excluidos canes, ménsulas, jabolcones o similares.

E. Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

F. Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 3,0 m., un vuelo máximo de 1,10 m. y al menos 0,60 m. menos que la acera, o bien una separación menor de 0,60 m. con el arbolado existente. Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

G. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.3.7 de estas Normas.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm. no pudiendo sobresalir más de 10 cm.

- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm. y no pudiendo sobresalir más de 10 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si, a criterio de los responsables técnicos municipales, resultara un elemento ambientalmente integrado con una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

5.6.13 Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada mas cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En la planta baja:

- Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con un ángulo mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de doscientos cincuenta centímetros (2,50 m.).

B. Por encima de la planta baja: Terrazas entrantes, cubiertas o descubiertas.

Su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

5.6.14 Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcio-

nar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas de los patios condicionadas al uso de los locales que abren a ellos y a la altura H del patio. Esta altura se medirá desde el nivel del pavimento del patio, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal.

A tenor de lo anterior, se establecen dos parámetros de restricción: La distancia mínima entre el paramento con hueco y el paramento frontal a él, que será de 3 m. en todos los casos (A y B), y la distancia entre los paramentos que limitan lateralmente al paramento con hueco (C y D).

Tales distancias mínimas se ilustran y especifican en la figura 5 y en la tabla 2.

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y su paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos (caso más favorable)			
	Paramento con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento con huecos C	Paramento frontal ciego D	Paramento con huecos A	Paramento frontal ciego B
Dormitorio -D Cocina-comedor -K+C	$\geq 0,40$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,32$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,32$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,25$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,32$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,25$ H $\geq 3,00$ m.
Cocina -K	$\geq 0,30$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,24$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,24$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,19$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,24$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,19$ H $\geq 3,00$ m.
Escalera: otros usos	$\geq 0,25$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,20$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,20$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,16$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,20$ H $\geq 3,00$ m.	$\geq 0,16$ H $\geq 3,00$ m.

Tabla 2. Dimensiones mínimas de los patios.

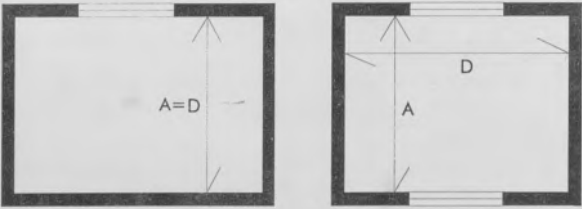


Figura 5. Dimensiones mínimas de los patios.

Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

- Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.
 - Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.
 - Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con la tabla 2.
 - Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- La profundidad del patio abierto, medida perpendicularmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos tranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- Ningún patio cerrado tendrá consideración de espacio exterior.

5.6.15 Accesos.

Se entiende por accesos los huecos que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela. Sin perjuicio de otras limitaciones que pudieran establecerse por las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Los portales de acceso a las viviendas tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 2,00 m. y una altura libre mínima de 3,00 m., siendo el ancho de la puerta de acceso igual o superior a 1,50 m; y en viviendas unifamiliares 1,30 m. de ancho y 2,50 m. de altura.

B. Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y una altura libre máxima de 4,00 m. Quedan exceptuados de este requisito los huecos de entrada de vehículos correspondientes a las zonas de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.

C. En el caso de existir portones de material metálico, deberán tratarse con imprimación antioxidante y pintarse posteriormente.

D. La apertura de las puertas de acceso a una parcela o edificio se producirá de tal manera que no se invadan los espacios públicos exteriores con su giro o pivotamiento.

E. Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día o de la noche.

F. En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso deberá poder ser utilizado sin dificultad por personas con movilidad reducida, ya sea por edad (niños y ancianos) o por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

G. En las construcciones de uso público, se aplicarán los criterios de supresión de barreras arquitectónicas para garantizar esta accesibilidad.

5.6.16 Escaleras.

Se entienden por escaleras los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

Los anchos mínimos de escaleras, características y dimensiones de rellanos, vestíbulos de independencia, tabicas y huellas, se ajustarán a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI 91 y demás legislación sectorial específica que fuere de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior, se establecen las siguientes limitaciones:

- Altura máxima de tabicas: 19 centímetros.
- Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 centímetros.
- Longitud mínima de peldaños: 1,00 metro.
- Ancho mínimo de tramo de escalera 1,10 metros.
- Número mínimo de peldaños o alturas de un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 metros.
- Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas será de 25 centímetros.
- En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.
- Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 centímetros.

- En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m², pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm².

- En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

5.6.17 Ascensores.

Será obligatoria la instalación de un aparato elevador como mínimo en los siguientes casos:

- Que el edificio tenga 5 o más plantas sobre la rasante incluida la planta baja.

- Que el edificio tenga más de una planta bajo rasante. En el caso de que estas plantas se dediquen al uso de aparcamiento de las viviendas del edificio, este ascensor dará servicio a todas las plantas del mismo.

El número de ascensores a instalar, sin perjuicio de las condiciones señaladas anteriormente, será de un ascensor por cada 24 viviendas o fracción.

5.6.18 Cerramientos de parcela.

Se entienden por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir:

A. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Los cierres provisionales de parcelas sin edificar deberán tener una parte opaca de 2 m. de altura.

B. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

C. Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por alguno de los siguientes:

1. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de Siena tostado, además del blanco, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color, pudiéndose utilizar varios tonos del mismo siempre que se mantengan dentro de la misma gama.

2. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe especialmente utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

3. Piedra natural en chapados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

4. Hormigón visto.

5. Madera.

D. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

E. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

F. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales con-

tinuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

G. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.19 Fachadas.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de estos materiales como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural.

B. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

C. Piedra natural en chapados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

D. Muro de hormigón estructural visto.

E. Madera.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas y molduras.

Se permite la alternancia de piedra natural y revocos con el ladrillo a cara vista, siempre que dicho ladrillo cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe B del presente artículo.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el artículo 11.3.4 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.6.20 Carpintería.

A. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

B. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogo.

C. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

5.6.21 Rejas.

A. Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

B. Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas en puntos de la fábrica de fachada.

C. Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

D. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán observar homogeneidad compositiva entre ellos.

E. Se prohíben las rejerías exteriores de aluminio anodizado, en cualquier color.

5.6.22 Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de la edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.23 Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante

normativa que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en las zonas verdes y red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

6.1.1. Espacio libre privado.

En el espacio libre privado la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 5.6.18.

6.1.2. Espacio libre público accesible.

En el espacio libre público accesible, se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.

6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones de los siguientes artículos:

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación. Para los viales de nueva creación, se concreta esta definición gráfica con el establecimiento de una serie de secciones tipo en el artículo 6.2.7.

Para las rasantes en Suelo Urbano se estará a lo establecido en 6.2.8.

En Suelo Apto para Urbanizar, las alineaciones y rasantes quedarán determinadas en el correspondiente Plan Parcial.

6.2.2. Materiales y tratamiento.

I. Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 4% con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- A. Calidad de aspecto e integración ambiental.
- B. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- C. Reducido coste de mantenimiento.
- D. Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm..

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

II. Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

III. Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,20 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.

B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento

y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.3 Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsito, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

6.2.4 Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. En las vías públicas habrán de disponerse bajo las aceras.

6.2.5 Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 6,00 m.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,20 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 6 m. y se utilicen grapas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

6.2.6 Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,20 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 m y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo o sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro, y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

6.2.7 Secciones tipo.

En figura 6 se dan una serie de secciones tipo que definen las características que han de reunir los viarios de nueva apertura señalados en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar de estas Normas Subsidiarias.

6.2.8 Determinación de rasantes en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las tres situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

A. Para el viario en Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución, las rasantes serán determinadas por el Estudio de Detalle cuya tramitación es preceptiva con anterioridad al desarrollo de estas actuaciones.

B. Para el viario en Suelo Urbano excluido de Unidades de Ejecución, que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén ya establecidas.

C. Para el viario en Suelo Urbano excluido de Unidades de Ejecución, que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias NO se encuentre urbanizado, se establece la necesidad de establecer las rasantes oficiales en el Proyecto de Obras Ordinarias o Proyecto de Urbanización, según el caso, mediante el que se pretenda abordar la urbanización de estos viales.

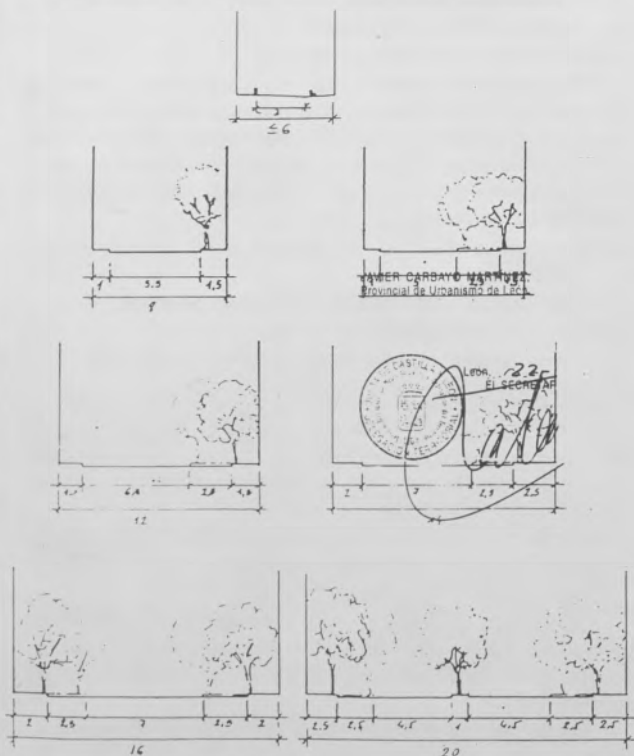


Figura 6. Secciones tipo de la red viaria.

6.6 RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1 Carretera.

Los márgenes de las carreteras están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinan las Leyes 25/1.988 de Carreteras del Estado y 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, que definen en cada caso zona de dominio público, servidumbre y líneas de edificación, así como el régimen aplicable en cada una de estas zonas.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,20 m. de ancho mínimo.

6.3.2 Caminos y vías pecuarias.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de los caminos.

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,2 m., banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,8 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

Tratamiento de las vías pecuarias.
El tratamiento de las vías pecuarias será similar al establecido para los caminos, salvo en la determinación de las alineaciones exteriores en ambos márgenes, cuya dimensión será la correspondiente al ancho legal de la vía pecuaria.

6.4 ZONAS VERDES
Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1 Alineaciones.
Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.
6.4.2 Topografía.
Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.4.3 Materiales y texturas.
Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

6.4.4 Arbolado.
El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5 Dotaciones y servicios.
Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.4.6 Infraestructuras.
Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.5. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7 Protección.
Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser respuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

6.5 INFRAESTRUCTURAS
6.5.1 Alumbrado.

A. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

B. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

C. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

D. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la tabla, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

E. Se admitirán para control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-Off.

F. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:
• Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

• Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

• Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

G. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aleada o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

H. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.5.2 Suministro de energía eléctrica.

	Iluminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomend.
Calles principales	15-10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Tabla 3. Niveles de iluminación.

A. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas 4 y 5.

B. Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

C. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

D. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

E. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

USO RESIDENCIAL

Num. de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 4. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 5. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

6.5.3 Abastecimiento de agua potable.

A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo).

B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

E. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

F. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³., en condiciones de uso máximo.

G. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

H. Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.5.4 Red de agua.

A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos mas desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.5.5 Red de saneamiento.

A. El dimensionado de la red de aguas negras se realizará considerando una dotación de 400 l/Hab.-día.

B. La pluviometría a considerar será de 80 l/sg-Ha., con aplicación de los coeficientes de escorrentía de aplicación en cada caso.

C. La velocidad máxima del agua en la tubería será de 4 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6m/seg. en tramos cortos debidamente justificados en proyecto.

D. La velocidad mínima del agua en tubería será de 0,6 m/seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior, deberá justificarse debidamente en proyecto, exigiéndose cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

E. En sectores de nueva urbanización, el saneamiento será separativo. En caso de que deba ser unitario, se proyectarán y construirán aliviaderos de crecida. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

F. Evacuación de aguas pluviales en redes separativas. Se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

G. Evacuación de aguas pluviales en redes unitarias. Se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro.

H. Materiales de la red. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado o amianto-cemento con junta R.K. para sec-

ciones de 600 mm. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. Las conducciones de secciones superiores a 1.200 mm. serán obligatoriamente de hormigón armado. En todos los casos, se considerará una carga de tráfico en superficie mínima de 60 Tm., debiéndose ajustar, en cualquier caso, a las cargas establecidas en las Normas A.S.T.M., CT6M-83 o posteriores.

I. En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 300 mm. En las acometidas domiciliarias y absorbaderos el diámetro podrá reducirse hasta 200 mm. Excepcionalmente, y por causa debidamente justificada en proyecto, se admitirán diámetros de 150 y 100 mm., exigiéndose pendientes mínimas del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 150 mm. y de 1,4% (1 en 70) para las de 100 mm.

J. Las conexiones de las acometidas domiciliarias y los absorbaderos a la red se realizarán preferentemente a través de pozos de registro. Cuando se realice directamente a la alcantarilla, se utilizará obligatoriamente una pieza en "T", y de manera que quede garantizada la estanqueidad tanto en la acometida como en su unión a la alcantarilla.

K. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior mínimo de 1.100 mm. e irán dotados en su interior de los pates necesarios, que habrán de ser de polipropileno con alma de acero. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100m.

L. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5m., recomendándose 1,00 o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

M. En el Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M..

N. En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc..

O. El vertido de las aguas residuales, queda regulado por la presente Normativa Urbanística en el artículo 7.2.3.

P. Todo el alcantarillado deberá cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones" (BOE 23-9-76).

6.5.6 Red de hidrantes.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA. "Regla técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. Objeto.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas Normas y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2. Clases.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort (Art. 7.2).

B. Protección del espacio urbano (Art. 7.3).

C. Protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico (Art. 7.4).

7.1.3 Responsabilidades.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

7.2.1 Protección del medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.

7.2.2 Vertidos sólidos (escombros y basuras).

I. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

II. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferen-

ciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Castilla y León, Planes sectoriales, Ley 42/1.975 de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

III. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una evaluación del impacto ambiental conforme a lo previsto en 11:6, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

V. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3 Vertidos líquidos (aguas residuales).

I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

II. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- A. Ausencia de materiales inflamables.
- B. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- C. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- D. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- E. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
- F. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
- G. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDO₅): menos de seiscientos (600) mg/l.
- H. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla 6.

I. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

J. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del afluente de la planta de tratamiento.

11. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el afluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las in-

dustrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	--	0,5
Cloruros (mg/l)	--	2000
Sulfuros (mg/l)	--	1
Sulfitos (mg/l)	--	1
Sulfatos (mg/l)	--	2000
Fluoruros (mg/l)	--	6
Fósforo Total (mg/l)	--	10
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y Grasas (mg/l)	--	20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l)	--	1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Tabla 6. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos

NOTAS:

- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
- (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.
- (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.
- (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l.
- (M) Expresado en C₆O₁₄H₆.
- (N) Expresado en lauril-sulfato.
- (P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

7.2.4 Protección contra contaminación atmosférica.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario Europeo.

I. Focos de origen industrial.

A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

B. En actividades industriales de cualquier categoría (ver 4.3.6), y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

II. Instalaciones de combustión.

A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMINP, y comprobación previa a su funcionamiento.

B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1,5	2,5	20
SUELO NO URBANIZABLE	2	3	sin límite

Tabla 3. Índices relativos a emisiones de gases.

C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. Dispositivos de evacuación de gases.

D. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en 7.2.3.

IV. Aire acondicionado de locales.

A. La evacuación de aire caliente o enraecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45º hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobrepasar

de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. Garajes, aparcamientos y talleres.

A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

D. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².

E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C. del presente artículo.

VI. Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

VII. Instalaciones de pintura. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5 Protección contra contaminación acústica y vibratoria.

I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

II. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

IV. En función del tipo de actividad y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

1. Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la tabla 8.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	Día (8 a 22 h.)	Noche (22 a 8 h.)
ACTIVIDAD INDUSTRIAL	65	50
SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS		
ACTIVIDADES COMERCIALES	60	50
RESIDENCIA	50	40
SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES		
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO		
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	25	20
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	-
	COMERCIO	55	55
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES, EXC.	35	30
	COCINA	40	35
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	50	40
	ZONAS DE ACCESO COMÚN		

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Tabla 8. Nivel sonoro admisible.

2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A² N³, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)
Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

7.2.6 Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad, del Estado de 11 de mayo de 1984.

7.2.7 Protección frente a la contaminación radiactiva.

A los efectos de calificación de estas actividades, además de lo establecido en el RAMNIP, que genéricamente lo regula, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, Reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de julio de 1972.

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

- Instalaciones nucleares.
- Instalaciones radiactivas.
- Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2.519/1982, de 12 de agosto.

7.2.8 Protección frente al impacto ambiental.

Las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable, y que se presuma que puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto, conforme a lo establecido en el apartado 11.6 de la presente normativa.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1 Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la “fachada” de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.2 Conservación de los espacios libres.

Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.3 Cierres de parcela, cercas y vallados.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 5.6.15.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.4 Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garan-

tizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

7.3.5 Mobiliario urbano.

Cualquier elemento del mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.6 Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como quioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m² de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes, que se desarrolla en el capítulo 8: Sistemas.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y, en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la Norma 7.3.8.

7.3.7 Anuncios.

I. Se prohíbe expresamente:

A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

B. La publicidad acústica.

II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

B. Para el resto de los edificios se permiten también las instalaciones de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc..

C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

F. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.8 Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.9 Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la Norma 6.2.5.

7.3.10 Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.11 Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

7.3.12 Señalización de calles y edificios.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.13 Seguridad.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

Existe la obligación, por parte de los propietarios de edificaciones que dan frente a la vía pública, de colocar y conservar salvacunas en aquellos tramos donde existan cunetas al servicio de las edificaciones. Para regular estas obligaciones, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Normas de Seguridad en Tramos Urbanos.

7.3.14 Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios libres privados que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie libre, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.15 Limpieza.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

7.4.1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

I. Legislación vigente.

La Ley del Suelo establece en su artículo 181.1, con carácter general, la obligación de los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El artículo 182 de la misma Ley añade:

Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general."

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, viene determinado por el artículo 183.2 de la misma Ley que dice:

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación."

Del régimen general de declaración del estado ruinoso de las edificaciones, quedarán excluidos los elementos que forman parte del Catálogo de Protección de estas Normas Subsidiarias, rigiéndose por lo previsto en la normativa de dicho catálogo.

I. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

A. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

B. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

C. Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica por motivos de interés estético o tu-

ristico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor de mismo.

II. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados B.2 y B.3 anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2-b) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

III. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

7.4.2 Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas, aplicable a toda edificación, en la que se establezca la periodicidad y condiciones mínimas de las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior de los edificios (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

7.4.3 Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Eliminación y Atenuación de Impactos, aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración negativa de la imagen y estética urbanas.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.), adaptándolos a las condiciones estéticas generales y de zona establecidas por las presentes Normas.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión estética de algunas edificaciones existentes sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

7.4.4 Protección del patrimonio catalogado.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, quedan catalogados los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico, así como los yacimientos arqueológicos, detectados en el término municipal.

Los edificios, construcciones y yacimientos arqueológicos incluidos en el presente catálogo podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos conforme a la tramitación establecida en el artículo 149 del Reglamento de Planeamiento, de manera autónoma de las Normas Subsidiarias.

7.4.4.1 ELEMENTOS PROTEGIDOS.

La localización de los elementos y yacimientos arqueológicos catalogados viene dada en los planos de ordenación, y su listado es el siguiente:

I. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

A. Igüeña

- 1. Ayuntamiento.
- 2. Iglesia.
- 3. Molino.
- 4. Molino.
- 5. Ermita de Santa Bárbara.
- 6. Fuentes (4).

B. Tremor de Arriba

- 1. Antigua ermita.
- 2. Molino
- 3. Molino
- 4. Edificio de interés
- 5. Potro de herrar.
- 6. Molino.
- 7. Fuentes (4).

C. Almagarinos

- 1. Iglesia.
- 2. Fuentes (1).

D. Espina de Tremor

- 1. Iglesia.
- 2. Molino.
- 3. Molino.
- 4. Molino.
- 5. Fuentes (2)

E. Pobladura de las Regueras

- 1. Iglesia.
- 2. Casa de Cultura.
- 3. Molino.
- 4. Molino.
- 5. Fuentes (1).

F. Quintana de Fuseros

- 1. Iglesia.
- 2. Ermita.
- 3. Lagar.
- 4. Horno de pan.
- 5. Horno de pan.
- 6. Molino.
- 7. Molino.
- 8. Molino.
- 9. Fuentes (6).

G. Rodrigatos de las Regueras

- 1. Iglesia.

H. Colinas del Campo de Martín Moro Toledano.

- 1. Molino de la Fuente.
- 2. Fuente.
- 3. Ermita del Santo Cristo.
- 4. Puente Romano.
- 5. Pajar 1.
- 6. 2ª fábrica de luz.
- 7. Molino de la trallera de Abajo.
- 8. Molino de la trallera de Arriba.
- 9. Fábrica de luz.
- 10. Arco de piedra.
- 11. Iglesia.
- 12. Pajar 2.

II. NÚCLEOS ABANDONADOS.

A. Urdiales de Colinas

B. Los Montes de la Ermita

I. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	CLAVE
Castro Rubio	Quintana de Fuseros	CNB-10
Los Castros de Quintana	Quintana de Fuseros	CNB-13
La Llaviega	Los Montes de la Ermita	CNB-29
Castro del Arroyo		
de S. Martín (La Reguerina).	Igüeña	CNB-30
Castro	Espina de Tremor	CNB-37

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	CLAVE
Corón de Rodrigatos	Rodrigatos de las Regueras	CNB-38
Corona de Pobladura	Pobladura de las Regueras	CNB-39
Corona de Almagarinos	Almagarinos	CNB-40
La Cruz del Rañadero	Quintana de Fuseros	ARQ-1
Las Peñas de San Miguel	Igüeña	ARQ-2

7.4.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS.

I. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen; o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

II DETERMINACIONES.

A. Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o que constituyan impactos negativos sobre la edificación. En todo caso, las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original.

B. Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de reestructuración para la transformación interior del edificio, si para su permanencia fuera necesario un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera; o en aquellos casos en que se justifique suficientemente por el estado de la edificación.

C. Tanto en el caso de rehabilitación como en el de reestructuración, la edificación podrá aumentar su volumetría dentro de los límites señalados por las alineaciones y las alturas de la edificación, así como el resto de condiciones, establecidas por la normativa de edificación de este Plan Especial.

D. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

E. Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

F. La solicitud de licencia para realizar cualquier actuación sobre un edificio catalogado deberá ser informada previamente por el Servicio Provincial de Patrimonio Histórico - Artístico, sin cuyo informe no podrá concederse la licencia.

7.4.4.3 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y NÚCLEOS ABANDONADOS.

A. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial a lo previsto en su artículo 7º, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

2. Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de

100 metros alrededor del yacimiento, donde cualquier actuación requerirá el informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

B. NÚCLEOS ABANDONADOS.

Las actuaciones de rehabilitación o recuperación de los núcleos abandonados deberán abordarse en desarrollo de un Plan Especial de conjunto para todo el núcleo.

7.4.5 Protección de bien de interés cultural.

El núcleo de Colinas del Campo de Martín Moro Toledano fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, en virtud del Decreto 243/1994, de 10 de noviembre, de la Junta de Castilla y León. Conforme al artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, tal declaración implica la necesidad de tramitación de un Plan Especial de Protección como instrumento de planeamiento más adecuado para la regulación urbanística y protección del conjunto.

En consecuencia, las presentes Normas Subsidiarias se limitan a señalar el ámbito del conjunto y remitir su ordenación al mencionado Plan Especial. No obstante, se establece una normativa transitoria de protección que, conforme a lo previsto en el artículo 20.4 de la mencionada Ley 16/1985, impida con carácter cautelar las variaciones de alineación con respecto a la realidad consolidada, las alteraciones de edificabilidad, las parcelaciones y las agregaciones. Por tanto, se establece sobre este núcleo una Ordenanza de Protección específica (OP) cuyas condiciones particulares se recogen en la correspondiente ficha del capítulo 12 de esta Normativa.

8. NORMATIVA DE LOS SISTEMAS

8.1. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.

Constituyen los sistemas, 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 servicios, según el modelo urbanístico previsto en las presentes Normas Subsidiarias.

Así pues, se definen estos sistemas sin perjuicio del régimen propio de la clasificación de suelo en que se encuentren, no estableciendo a priori programación alguna para su ejecución, que sin embargo deberá ser abordada paulatinamente por el Ayuntamiento en función de su capacidad inversora, objetivos estratégicos, etc.

8.2. CLASES DE SISTEMAS.

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

Los sistemas generales conforman la estructura general y orgánica global del municipio, mientras que los sistemas locales tienen un alcance más reducido, cubriendo necesidades de ámbitos más concretos y sirviendo para completar a aquellos.

8.3. CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la siguiente manera:

- Sistema de la red viaria.
- Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
- Sistema de equipamientos.
- Sistema de infraestructuras.

Los planos de ordenación nº1, a escala 1/25.000 para el término municipal, y de la serie nº 2 a escala 1/1.000 para los núcleos urbanos, contienen la clasificación y calificación correspondiente a los suelos asignados a sistemas.

8.4. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

8.4.1. Titularidad.

Los terrenos afectados por sistemas deberán adscribirse al dominio público, y serán dedicados al uso designado en estas Normas Subsidiarias Municipales. La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

Se exceptúan de esta regla los suelos dedicados a equipamientos que sean de dominio privado, mientras mantengan el mismo uso asignado.

8.4.2. Regulación.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los sistemas.

8.4.3. Uso dotacional en suelo privado.

Los suelos de sistemas que, siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

8.5. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

Los sistemas se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de los sistemas que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes tres procedimientos.

8.5.1. sistemas Generales Exteriores (Asignados) o Interiores (Incluidos) respecto a un ámbito de gestión.

En función de su asignación o inclusión a Unidades de Ejecución, los sistemas pueden ser:

• Interiores: Incluidos dentro de la delimitación de una Unidad de Ejecución.

• Exteriores: Externos a la delimitación de Unidades de Ejecución, pero asignados a alguna en virtud de la pertenencia a una misma Área de Reparto, dentro de la cual el exceso de aprovechamiento real sobre el susceptible de apropiación de los Sectores con aprovechamiento, sirve para compensar a los propietarios de Sistemas Generales por la cesión de estos terrenos.

No obstante, las presentes Normas Subsidiarias no prevén la obtención de ningún Sistema General por este mecanismo.

8.5.2 En Suelo Urbano.

Los Sistemas Locales en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, están sujetos a cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, para su afectación a los usos previstos por el planeamiento.

Los Sistemas Generales en Suelo Urbano directo deberán ser obtenidos por el Ayuntamiento por el Sistema de Expropiación, o por cesión gratuita a cuenta de Unidades de Ejecución con Aprovechamiento real superior al Patrimonializable, situadas en Suelo Apto para Urbanizar.

8.5.3 Suelo Apto para Urbanizar.

Las presentes Normas Subsidiarias no asignan Sistemas Generales a ningún sector de Suelo Apto para Urbanizar, por lo que en esta clase de suelo tan sólo se determinan las cesiones de sistema local establecidas en el anexo del Reglamento de Planeamiento para cada uso global de sector.

8.5.4 Otras formas de obtención.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir el sistema de Expropiación por la permuta o la adquisición, previo acuerdo con los particulares.

También se podrá utilizar la forma de Convenio Urbanístico para aquellos ámbitos de gestión donde exista tal posibilidad.

8.6 LICENCIAS.

Las obras de ejecución de los Sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.7 SISTEMA DE LA RED VIARIA.

8.7.1. Definición.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como ex-

terior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Subsidiarias. Se excluye de esta definición las instalaciones y terrenos relacionados con el ferrocarril, que constituyen un sistema diferenciado.

8.7.2. Clasificación.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

1. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

a) RV1: Carretera de Boeza a Igüeña (LE1271).

b) RV2: Carretera de Quintana a Toreno (LE1276).

c) RV3: Carretera de Tremor a Torre (LE12710).

d) RV4: Carretera de Igüeña a Pobladura (LE12711).

e) RV5: Carretera de Murias a Tremor (LE12828).

f) RV6: Carretera de Colinas a Igüeña.

g) RV7: Carretera de Quintana a LE461.

2. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

3. Caminos Rurales Estructurantes.

B. Sistema Local Viario:

1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En el plano de ordenación nº 1 y en los de la serie nº 2, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

8.7.3. Condiciones de alineación respecto al sistema de comunicaciones.

I. Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de ordenación, complementadas con las secciones tipo recogidas en el capítulo 6 de estas Normas.

II. Suelo Apto para Urbanizar.

En Suelo Apto para Urbanizar, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario previsto en su ordenación.

III. Suelo no Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, la presencia de carreteras y caminos rurales determina la existencia de condiciones de alineación de la edificación en sus márgenes.

1. Carreteras.

Las actuaciones en zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras del término municipal, todas ellas de titularidad de la Diputación Provincial de León, requerirán la previa autorización del Servicio de Vías y Obras del citado organismo.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León:

• Zona de dominio público: Hasta 3 m. desde arista exterior de explanación.

• Zona de servidumbre: Hasta 8 m. desde arista exterior de explanación.

• Zona de afección: Hasta 30 m. desde arista exterior de explanación.

• Línea de edificación: Hasta 18 m. del borde de calzada.

1. Caminos rurales.

Los caminos rurales en Suelo no Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de ocho (8) metros en total.

8.8 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

8.8.1 Definición.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes, el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escénica urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

8.8.2 Clasificación.

Las presentes Normas Subsidiarias distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

A. Sistema General. Parques Urbanos:

1. PU1: Playa Fluvial y Camping en Igüeña.

La ejecución de esta actuación queda condicionada al previo informe de la Confederación Hidrográfica, en relación a la inundabilidad de la zona.

2. PU2: Playa fluvial en Quintana de Fuseros.

3. PU3: Parque en Rodrigatos en mina abandonada.

B. Sistema Local.

Está constituido por la red de plazas y áreas ajardinadas, los espacios libres de cesión señalados en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y en el Suelo Apto para Urbanizar, y por aquellas zonas verdes señaladas en los planos de ordenación no calificadas expresamente como Sistema General.

8.8.3 Condiciones de aprovechamiento.

Los Parques Urbanos de Sistema General y las Plazas y Áreas Ajardinadas del Sistema Local, se regirán conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza 7, recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente Normativa.

Los Parques Urbanos y Áreas Ajardinadas deberán estar convenientemente ajardinados, arbolados y urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras y plantaciones vegetales. Se instalará también el mobiliario urbano adecuado, como bancos, mesas, farolas, papeleras, juegos, etc., en las condiciones establecidas en el capítulo 6 de estas Normas.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

8.9 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

8.9.1 Definición.

Constituye el sistema de equipamientos, el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

8.9.2 Clasificación.

Atendiendo a su naturaleza específica, cabe distinguir:

A. Sistema General.

1. DOT: Grandes Conjuntos Dotacionales.

a) DOT 1: Zona Deportiva existente en Igüeña y suelos para su ampliación.

b) DOT 2: Polideportivo Municipal y Escuelas en Tremor (existente), junto con ampliación para pista deportiva y Casa-Cuartel de la Guardia Civil.

c) DOT 3: Zona Deportivo-Recreativa en Tremor, incluyendo campo de fútbol existente y terrenos para futuras piscinas.

d) DOT 4: Zona Deportiva en Espina de Tremor (propuesta).

e) DOT 5: Zona Deportiva en Pobladura de las Regueras (existente).

f) DOT 6: Conjunto dotacional en Quintana, formado por pistas deportivas, Casa de Cultura y Colegio (existente).

g) DOT 7: Pistas de Deportes en Almagarinos. (Existentes).

h) DOT 8: Campo de Tiro en Tremor.

2. INS: Institucional.

a) INS 1: Casa Consistorial.

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Equipamientos está formado por el conjunto de terrenos y edificios señalados gráficamente como equipamientos en los Planos de ordenación de la serie nº 2, y que no están acompañados por las claves de referencia que remiten los Sistemas Generales al listado anterior.

8.9.3 Condiciones de uso y edificación.

Los usos asignados a los equipamientos comunitarios podrán ser únicos, o alternativos, en previsión de su futura adaptación de las necesidades que se planteen.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas DC, DE

o DP, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

Será también de obligado cumplimiento la normativa derivada de la legislación sectorial aplicable correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

8.10 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

8.10.1 Definición.

El Sistema de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.10.2 Clasificación.

A. Sistema General.

Está constituido por:

- IN1: Los depósitos y aductores principales para el abastecimiento de agua potable.
- IN2: Las depuradoras y colectores principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- IN3: Los vertederos municipales de residuos sólidos urbanos e inertes.
- IN4: Cementerios.
- IN5: Repetidor de TV.
- IN6: Terrenos a ocupar por el Embalse de la Cuenca Alta del Boeza.

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

- Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.

- Red telefónica.

8.10.3 Condiciones de aplicación.

I. EMBALSE DE LA CUENCA ALTA DEL BOEZA.

Dentro del Plan Hidrológico Nacional, se contempla la construcción de un embalse en la cuenca alta del río Boeza, al norte del casco urbano de Igüeña y con una capacidad de 6 Hm³, ocupando una longitud de unos dos kilómetros de río, hasta las proximidades del puente de Colinas y los Montes, siguiendo la cota 990.

Estos suelos se califican como Sistema General de Infraestructuras para la construcción de embalse, a desarrollar por Plan Especial (Art. 84.2-d. de la Ley del Suelo), estableciendo la cobertura jurídico-urbanística a las expropiaciones que, en su momento, será preciso realizar.

II. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

La regulación de las condiciones de ejecución del Sistema de Infraestructuras, se encuentra recogida en el capítulo 6 de estas Normas en lo relativo a las redes de servicios. Asimismo, será de aplicación toda la normativa sectorial correspondiente a los otros tipos de infraestructura.

9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

9.2. TIPOS DE ACTUACIONES.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

9.2.1. Suelo Urbano con actuación directa.

Corresponde a aquellos terrenos, donde es posible aplicar directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

9.2.2. Suelo Urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de Unidades de Ejecución.

Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y de las cargas de cesión de suelo y de urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen un total de 2 Unidades de Ejecución, que se delimitan en los planos de ordenación, cuyas condiciones específicas de desarrollo se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa.

9.2.3. Apertura directa de viales.

Dentro del Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias señalan algunos viales cuya obtención y urbanización no se condiciona a la gestión de una Unidad de Ejecución, sino que se liga como requisito previo a la edificación en los solares privados restantes una vez cedido este espacio, conforme al procedimiento descrito en 3.3.

9.2.4. Actuaciones dentro del ámbito remitido a plan especial de protección por su condición de bien de interés cultural.

El núcleo de Colinas del Campo de Martín Moro Toledano fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, en virtud del Decreto 243/1994, de 10 de noviembre, de la Junta de Castilla y León. Conforme al artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, tal declaración implica la necesidad de tramitación de un Plan Especial de Protección como instrumento de planeamiento más adecuado para la regulación urbanística y protección del conjunto.

En consecuencia, las presentes Normas Subsidiarias se limitan a señalar el ámbito del conjunto y remitir su ordenación al mencionado Plan Especial. No obstante, se establece una normativa transitoria de protección que, conforme a lo previsto en el artículo 20.4 de la mencionada Ley 16/1985, impida con carácter cautelar las variaciones de alineación con respecto a la realidad consolidada, las alteraciones de edificabilidad, las parcelaciones y las agregaciones. Por tanto, se establece sobre este núcleo una Ordenanza de Protección específica (OP) cuyas condiciones particulares se recogen en la correspondiente ficha del capítulo 12 de esta Normativa.

9.3. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando el propietario haya adquirido los derechos a urbanizar y a edificar conforme a lo previsto en los capítulos 2.6 y 2.7 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.7.3 de estas Normas.

9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa.

El Ayuntamiento, además de la posibilidad de redactar planes y proyectos en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, realizará los proyectos de obras y de urbanización en general que permita adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietarios beneficiados de dichas actuaciones. Posteriormente el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto presentado con la solicitud se adecúe a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de ámbitos de Unidades de Ejecución.

En función del sistema de actuación indicado en las fichas correspondientes del Capítulo 13, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar dichos ámbitos en las condiciones estable-

cidas en el Capítulo 2 de estas Normas, costeadando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detalladas.

La delimitación de los terrenos incluidos en estas Unidades de Ejecución, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas Subsidiarias. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar. Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aun cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, o mediante expreso acuerdo municipal.

En las fichas del Capítulo 13, se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución.

9.3.3. Apertura de nuevos viales en Suelo Urbano.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano que se ven afectados por la apertura de un nuevo vial, y que no se encuentran incluidos en Unidad de Ejecución, se condicionan las licencias de parcelación y edificación a los siguientes requisitos previos:

- Tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se fijen las alineaciones y las rasantes que ha de tener el vial.
- Tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Obras o Proyecto de Urbanización, en el que se contengan las obras de urbanización del vial.

• La previa cesión, debidamente urbanizado, del correspondiente viario. Para ello, se seguirá el sistema abreviado de Reparcelación Voluntaria descrito en el epígrafe 3.2.4-E de estas Normas Urbanísticas, que deberá ser iniciado por el particular o los particulares interesados en desarrollar la actuación.

9.3.4. Viales existentes pero no urbanizados.

Previamente a la concesión de licencias de parcelación y edificación en parcelas cuyo acceso se realiza a través de este tipo de viales, se habrán de cumplir los siguientes requisitos previos:

- Tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se fijen las alineaciones y las rasantes que ha de tener el vial.
- Tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Obras o Proyecto de Urbanización, en el que se contengan las obras de urbanización del vial.

9.4. ZONAS DE ORDENANZA.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

1. Edificación compacta.
2. Edificación exenta.
3. Bloque abierto.
4. Unifamiliar intensiva.
5. Unifamiliar extensiva.
6. Naves.

OP. Ordenanza de protección.

DC Dotacional compacto.

DE Dotacional exento.

EL Espacios libres públicos. Parques y jardines.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos

respectivos, se incluyen en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa.

9.5. PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbano clasificado por estas Normas Subsidiarias una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, contínuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985 de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afectación futura al dominio público.

9.6. DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las tres situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

A. Para el viario en Suelo Urbano que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

B. Para el viario en Suelo Urbano que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias NO se encuentre urbanizado, se establece la necesidad de establecer las rasantes oficiales en el Proyecto de Obras Ordinarias o Proyecto de Urbanización, según el caso, mediante el que se pretenda abordar la urbanización de estos viales.

10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

10.1.1. Delimitación.

Conforme al artículo 79 de la Ley del Suelo, constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declaran aptos, en principio, para ser urbanizados, y que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación.

10.1.2. División en sectores.

El Suelo Apto para Urbanizar, para su desarrollo, se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el capítulo 13 de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan al desarrollo de cada sector.

10.1.3. Agrupación en Áreas de Reparto.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 9/1997, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Subsidiarias establecen las Áreas de Reparto a las que se adscriben los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar y los Sistemas Generales a ellos asignados, así como los Aprovechamientos Tipo correspondientes.

10.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

10.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente del capítulo 13. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector, o mediante expreso acuerdo municipal.

10.2.2. Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.2.3. Unidades de Ejecución.

Para su ejecución, los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar podrán dividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios del Artículo 117.2 y concordantes de la Ley del Suelo.

Estas Unidades de Ejecución que subdividen los sectores podrán delimitarse a propuesta de propietarios afectados, debiendo tener una dimensión mínima del 30% de la superficie del sector en que se incluya.

10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial sólo podrán realizarse en Suelo Apto para Urbanizar obras correspondientes a la infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas Normas Subsidiarias, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

10.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

10.2.6. Edificaciones en suelos de sistemas.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 10.2.4, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos siguientes:

A. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

B. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo.

10.2.7. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

10.3 RÉGIMEN DEL SUELO.

Los propietarios de terrenos incluidos en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar están sujetos a la necesidad de desarrollar el Plan Parcial correspondiente al sector conforme al sistema de actuación a él asignado, debiendo cumplir las obligaciones y condiciones que les fueran de aplicación de las señaladas en los capítulos 2.6 y 2.7 de estas Normas para adquirir el derecho a edificar en las parcelas resultantes que le fueran asignadas.

10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

Las fichas individualizadas para cada sector de SAU que se incluyen en el capítulo 13 de la presente normativa establecen las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo ajustadas a la particu-

laridad de cada sector, que habrá de desarrollar el correspondiente Plan Parcial.

10.5 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.

En diversos puntos discurren por el Suelo Apto para Urbanizar clasificado por estas Normas Subsidiarias una serie de cauces que coinciden con las pequeñas valonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985 de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

10.6 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 9/1997, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Subsidiarias establecen dos Áreas de Reparto a las que se adscriben los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar y los Sistemas Generales a ellos asignados, así como los Aprovechamientos Tipo correspondientes.

En la siguientes tabla, se reflejan de manera particular para el Área de Reparto, los siguientes datos:

I. Composición: Unidad de Ejecución y Sistemas Generales que integran el Área de Reparto.

II. Usos y tipologías: Se establecen los coeficientes de ponderación entre los distintos Usos y Tipologías. A estos efectos de cálculo del Aprovechamiento Tipo, se considera como Uso y Tipología Característico de referencia de ponderación el correspondiente al Uso Residencial, al que se asigna coeficiente $c=1$.

III. Cálculo del Aprovechamiento Total. Partiendo de la superficie (S) de los sectores y sistemas generales incluidos en el área y de la edificabilidad bruta (E) de los primeros, se obtiene el Aprovechamiento Real (AR) de cada sector sumando las edificabilidades homogeneizadas con arreglo a los distintos coeficientes de uso (c). La suma de los aprovechamientos reales de cada uno de los sectores del Área de Reparto, es el Aprovechamiento Total (AT), y vendrá expresado en Unidades de Aprovechamiento (u.a.), o m² edificables del uso y tipología característicos..

IV. Cálculo del Aprovechamiento Tipo. Conforme a lo establecido en el apartado b) de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 9/1997, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo de Castilla y León, el Aprovechamiento Real referido a la superficie total del Área de Reparto, arroja el valor del Aprovechamiento Tipo (AT).

La Edificabilidad Bruta (E) se considera en Unidades de Aprovechamiento (u.a.), que corresponden a m² construibles del Uso y Tipología Característicos, por lo que el Aprovechamiento Tipo vendrá expresado en u.a./m² de superficie total.

V. Asignación de Aprovechamientos.

Conocido el Aprovechamiento Tipo, y conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo único de la Ley 9/1997, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo de Castilla y León, el Aprovechamiento Patrimonializable (AP) por los propietarios de suelo en los sectores del Área de Reparto, será el resultado de referir a la superficie el 90% del Aprovechamiento Tipo previamente calculado.

ÁREA DE REPARTO: A.

1. COMPOSICIÓN:

Unidades de Ejecución: SAU-I

Sistemas Generales: —

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:
- A. Residencial c=1
- B. Terciario e industria en categoría 1ª (Pequeño comercio y taller artesanal). c=1,2

3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TOTAL.

Sector o Sistema General	Superficie (S) m.2 de suelo	Edificab. (E) m.2 construibles	Coefficientes ponderacio N (c)	Aprov. Real por usos (AR) u.a.	Aprov. Real total (AT) u.a.
SAU 1	5.245	Resid. 2.098 Compat. 200	1 1,2	2.098 240	2.338
TOTALES	St=5.245	—	—	—	AT=2.338

4. APROVECHAMIENTO TIPO
- A. tipo = AT / St; A. tipo = 0,446 u.a./m².
5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (AP) ASIGNADO A PROPIETARIOS DE SECTORES Y SISTEMAS, Y SALDO FINAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (Ac).

Dado que se trata de actuaciones mayoritariamente públicas. la totalidad del aprovechamiento es público, a excepción de las instalaciones preexistentes, que seguirán siendo de propiedad privada.

- ÁREA DE REPARTO: B.
1. COMPOSICIÓN:
- Unidades de Ejecución: SAU-1, 2, 3 y 4.
- Sistemas Generales: —

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

A. Nave ganadera c=1

3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TOTAL.

Sector o Sistema General	Superficie (S) m.2 de suelo	Edificab. (E) m.2 construibles	Coefficientes ponderacio N (c)	Aprov. real por usos (AR) u.a.	Aprov. real total (AT) u.a.
SAU 2	10.025	2.255	1	2.255	2.255
SAU 3	7.270	1.636	1	1.636	1.636
SAU 4	3.636	818	1	818	818
TOTALES	St=20.931	—	—	—	AT=4.709

4. APROVECHAMIENTO TIPO
- A. tipo = AT / St; A. tipo = 0,225 u.a./m².
5. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (AP) ASIGNADO A PROPIETARIOS DE SECTORES Y SISTEMAS, Y SALDO FINAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (Ac).

Dado que se trata de actuaciones mayoritariamente públicas. la totalidad del aprovechamiento es público, a excepción de las instalaciones preexistentes, que seguirán siendo de propiedad privada.

11. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

11.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

- 11.1.1. Ámbito de aplicación.
- Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/25.000.

- 11.1.2. Categorías.
- El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las siguientes categorías y tipos:
- I. Suelo No Urbanizable de Protección.
- A. Especialmente Protegido.
1. Suelos de Protección de enclaves de interés. (SNUEP-1).

2. Suelos de Protección de cauces, vegas y vaguadas (SNUEP-2).
3. Suelos de Protección de yacimientos arqueológicos y núcleos abandonados. (SNUEP-3).
- B. Protegido.
1. Suelos Protegidos por su valor paisajístico. (SNUP-4)
2. Suelo sometido a alguna afección cautelar de protección establecida por la legislación sectorial específica de infraestructuras y otros elementos del territorio.

- II. Suelo No Urbanizable Común.
- A. Con tolerancia de actividad minera.
- B. De entorno periurbano.
- 11.1.3. Definición.
- A. El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, está constituido por los terrenos del Suelo No Urbanizable que en función de sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, forestales, agrícolas, culturales, o de su localización respecto a las infraestructuras del territorio que por ellos discurren, precisan de una regulación más detallada encaminada a evitar su deterioro, preservando su naturaleza y destino rural.
- B. El Suelo No Urbanizable Común es el resto del Suelo no Urbanizable.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable, se recoge en el plano nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/25.000.

- 11.1.4 Infraestructuras y sistemas generales.
- En el plano de ordenación nº 1, se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales, o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

- 11.2.1 Régimen de la propiedad del suelo.
- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. El ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación vigente y de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo, y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

- 11.2.2 Usos permitidos.
- A efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos en el Suelo no Urbanizable se clasifican conforme a la relación contenida en este artículo. Estos usos se habrán de establecer respetando las condiciones específicas que para cada uno de ellos se detallan en el apartado 11.3.

- I. Suelo No Urbanizable no sujeto a régimen de protección.
- Estos suelos podrán ser habilitados, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en 11.3, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetivos siguientes:

A. La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

B. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

C. El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

D. Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

E. Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

F. La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

G. Construcción de viviendas unifamiliares, en dos supuestos diferenciados:

1. Vivienda auxiliar vinculada a algún uso de los enumerados en A, D y F.

2. Vivienda aislada en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población o en Suelo No Urbanizable Común de Entorno Urbano.

II. Suelo No Urbanizable sujeto a régimen específico de protección.

En estos suelos sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en el capítulo 11.9 de esta Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

En ningún caso serán posibles autorizaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras B, C, E, y F del número I del presente artículo, por ser incompatibles con los regímenes de protección establecidos.

11.2.3 Parcelaciones rústicas..

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida en cada caso por la citada legislación.

El procedimiento y condiciones particulares para estas parcelaciones se recoge en el capítulo 11.4 del presente Título.

11.2.4 Licencias, CALIFICACIONES, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS.

A. Autorización Urbanística Autonómica y Licencia Municipal.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinan, bastará con la licencia municipal para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y para las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas (Supuestos A y D del artículo 11.2.2. En el resto de casos, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Provincial de Urbanismo, y posteriormente de licencia municipal; todo ello conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el capítulo 11.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en 11.2.2, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

B. Otras autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

C. Planes especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

D. Protección de dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

11.2.5 Tratamiento de situaciones preexistentes.

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en el artículo 60 de la Ley del Suelo, quedando sujetas al régimen establecido en el artículo 2.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

A. Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo no Urbanizable están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el procedimiento descrito en la Norma 11.5.

B. Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

11.2.6 Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades autorizables en Suelo no Urbanizable de entre las que se enumeran en el artículo 3.7.1 de la presente normativa, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en 11.3, 11.4 y 11.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el artículo 3.7.1 de la presente normativa, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

11.2.7 Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc..

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

11.2.8 Incendio o agresión ambiental.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio-ambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de

Agricultura y Medio-Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.2.9 Cierre de fincas.

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y a las condiciones recogidas en 11.5. En todo caso estarán sujetos a licencia municipal.

11.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

11.3.1 Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotación de recursos naturales (supuestos A. Y b. del artículo 11.2.2).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

A. Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

B. Extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra A del artículo 11.2.2 de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la Unidad Mínima de Cultivo.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C. Las construcciones, instalaciones y obras descritas en el supuesto B, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

III. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUPUESTO A.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el supuesto A de los contemplados en el presente artículo, así como la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

Conforme a lo previsto en el artículo 16.3-1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en este supuesto no será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística Autonómica. No obstante, conforme a lo previsto en el párrafo final del mencionado artículo 16.3, será necesaria en todo caso la Licencia Urbanística Municipal.

B. CONTENIDO DE LA LICENCIA.

La licencia deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de reforestación.

C. TRAMITACIÓN.

La licencia se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general descrito en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las

Corporaciones Locales y en el artículo 3.7.3 de la presente Normativa Urbanística.

D. GARANTÍAS.

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al DIEZ por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

E. VIGENCIA DE LA LICENCIA.

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación.

IV. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUPUESTO B.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

A. Se estará a lo previsto en la Normativa Municipal Reguladora de Actividades Extractivas recogida en el artículo 4.4.7 de la presente Normativa Urbanística.

B. Asimismo, será imprescindible la cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

C. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

D. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

E. No serán permitidas las explotaciones a cielo abierto en aquellas áreas de monte en las que en la actualidad existan masas forestales o matas de roble.

11.3.2 Obras, construcciones e instalaciones contempladas en los supuestos c., f. y g.2 del artículo 11.2.2.

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

C. El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

F. La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

G.2 Vivienda aislada en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población o en Suelo No Urbanizable Común de Entorno Urbano.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en las letras estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la siguiente superficie mínima:

1. Supuesto C.: 5 Has.

2. Supuesto F.: 3 Has.

3. Supuesto G.2:

a) SNU de entorno urbano: 500 m²

b) Resto del SNU: 1.000 m²

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal

pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

B. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de reforestación para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

C. TRAMITACIÓN.

La tramitación se desarrollará conforme al siguiente procedimiento.

1. La petición se solicitará directamente ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.

2. El Ayuntamiento emitirá un informe que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. El expediente se someterá a un trámite de información pública durante al menos 15 días, solicitándose simultáneamente informe de las consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud. Se anunciará la apertura de este trámite en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

4. Se dará audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos que los organismos competentes consideren necesario requerir.

5. La Comisión Provincial de Urbanismo dictará resolución motivada sobre la solicitud. En su caso, conforme al contenido de la resolución, se podrá solicitar al interesado evaluación de impacto ambiental y territorial.

6. Una vez concedida la Autorización Urbanística Autonómica se procederá a la concesión de la Licencia Municipal.

D. GARANTÍAS.

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del diez por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

E. COBERTURA POR LICENCIA EN VIGOR.

1. Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de diez (10) años. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto F. del artículo 11.2.2, el plazo podrá calcularse en función del preciso en cada caso para la amortización de la inversión inicial.

2. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como del Estudio de Impacto Ambiental cuando haya sido requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo en el trámite de la Autorización Autonómica.

3. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia y de la calificación urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

F. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración, conforme al correspondiente Plan de Restauración.

2. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

G. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DE VIVIENDA AISLADA (SUPUESTO G.2).

Al margen de las condiciones generales señaladas en 11.5 para todas las construcciones en Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes condiciones específicas para el uso residencial:

1. En SNU de entorno urbano: El número de viviendas que se posibiliten no superará el 10% del número de viviendas censadas en el núcleo en cuyo entorno se plantee.

2. Resto del SNU: Será necesaria demostración razonada, previa a la licencia municipal, de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.8.

11.3.3 Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto d. del artículo 11.2.2.

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra D del artículo 11.2.2 de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

En este supuesto no será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística Autonómica. No obstante, conforme a lo previsto en el párrafo final del mencionado artículo 16.3, será necesaria en todo caso la Licencia Urbanística Municipal.

B. CONTENIDO DE LA LICENCIA.

La licencia deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

C. TRAMITACIÓN.

1. En el caso de que se trate de una obra pública de carácter local, la licencia será concedida por el propio Ayuntamiento conforme al procedimiento general descrito en 3.7.3.

2. Cuando se trate de una obra de titularidad no municipal, la tramitación se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El expediente se incoará por el consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a requerimiento de la Diputación Provincial, Consejería Competente o Administración General del Estado, en función de la titularidad de la infraestructura de que se trate, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.

b) Se someterá a un trámite de información pública e informe de las distintas administraciones competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del Ayuntamiento, por plazo de un mes como mínimo.

c) Se elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que dicte resolución motivada sobre la solicitud.

Este acuerdo deberá producirse y notificarse a la administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.

d) En su caso, conforme al contenido de la resolución mencionada en el párrafo anterior, se solicitará al interesado por parte de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de evaluación de impacto ambiental y territorial.

e) Una vez cumplidos estos trámites, se solicitará al Ayuntamiento la preceptiva Licencia Municipal, dando cumplimiento al artículo 244.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

D. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes, conforme al correspondiente Plan de Restauración.

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrá darse curso a ninguna licencia o autorización urbanística sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado Plan de Restauración.

11.3.4 Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto e. del artículo 11.2.2.

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

E. Los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra E del artículo 11.2.2 de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedi-

miento reglado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

A. ÁREAS DE SERVICIOS.

La Diputación Provincial, Consejería competente en materia de carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

B. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

C. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

D. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evacuarlo en plazo no superior a QUINCE (15) días hábiles.

2. Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

11.3.5 Documentación de las solicitudes de autorización autonómica y licencia municipal.

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

A. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

B. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

II. Proyecto básico de la edificación o instalación para qué se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

III. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.

IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

VI. Con carácter particular:

A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en la Regulación Municipal específica de este uso contenida en el artículo 4.4.7 de la presente Normativa Urbanística.

B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

2. En SNU de Entorno Urbano, justificación de que el número de viviendas en la zona no supera el 10% de las viviendas censadas en el núcleo en cuyo entorno se plantea la actuación.

3. En el resto del SNU, justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 11.8.

E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

11.4 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

11.4.1 Concepto de parcelación.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de transcendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

11.4.2 Régimen general de las parcelaciones en s.n.u.

A. En Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo en cada caso establecida por la legislación agraria.

B. Las parcelaciones en suelo no urbanizable estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licen-

cia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

C. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de Autorización Urbanística Autonómica de los contemplados en el artículo 11.2.2 de la presente normativa, dicha autorización implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de dichos actos.

D. La licencia municipal para las parcelaciones en suelo no urbanizable sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, por la legislación agraria vigente.

E. El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otras, así como las derivadas de las actividades mineras.

F. En Suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en 11.8.

G. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la Norma 11.8.

H. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

11.4.3 Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación en suelo no urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del artículo 60 de la Ley del Suelo o de las determinaciones de esta Normativa.

11.4.4 Licencias y autorizaciones anteriores.

No podrá autorizarse una parcelación en suelo no urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

11.4.5 Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.4.6 Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

11.4.7 TRAMITACIÓN y DOCUMENTACIÓN de las solicitudes de licencia de PARCELACIÓN en suelo no urbanizable.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente

a la Comisión Provincial de Urbanismo, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en suelo no urbanizable, será la siguiente:

I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación, en donde se deberá recoger:

A. Objetivos de la parcelación.

B. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

11.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

11.5.1 Condiciones de parcela.

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en el capítulo 11.3 de la presente Normativa.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, para ser autorizadas deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima.

Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la

agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

11.5.2 Condiciones de la edificación.

I. Altura.

A. La altura máxima permitida será de siete metros (7 m.) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

B. En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho metros (8 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

C. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m.).

D. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

II. Ubicación en el terreno y retranqueos.

A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

B. Se establecen los siguientes retranqueos a lindero de parcela, en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

1. SNU común de Entorno Urbano: 3 m.
2. Resto del SNU común: 5 m.
3. SNU protegido: 10 m.

C. No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

D. La edificación deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros, o del régimen específico de las vías pecuarias.

E. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

III. Edificabilidad y ocupación de parcela.

A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

1. SNU común de entorno urbano: 0,4 m²/m²
2. Resto del SNU común: 0,2 m²/m²
3. SNU protegido: 0,02 m²/m².

B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones, que también se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

1. SNU común de entorno urbano: 20 %
2. Resto del SNU común: 10 %
3. SNU protegido: 2 %

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

En SNUC-E se permite una edificación auxiliar de 20 m² y 3 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

IV. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

V. Cerramientos de fincas.

A. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

B. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

C. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.

D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

VI. Cobertizos o almacenes agrícolas.

Los cobertizos para almacén de herramientas y utensilios que se autoricen en Suelo No Urbanizable, amparados en el epígrafe A del artículo 11.2.2 de la presente Normativa, cumplirán las siguientes condiciones:

A. Su dimensión máxima será de 12 m² construidos, en una planta.

B. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).

C. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

D. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

11.5.3 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

A. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

B. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

C. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo

potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

D. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

11.5.4 Condiciones estéticas.

I. Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

II. Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuya especies se seleccionarán entre las propias del entorno natural.

III. Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

IV. Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

11.6 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

11.6.1 Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 84 y siguientes de la Ley de Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable; a saber:

A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.

B. Protección de vías de comunicación.

C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.

E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

G. Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

11.6.2 Determinaciones.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

11.7 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

11.8 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

11.8.1 Definición de núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable, en la que situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre cada una de las edificaciones, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se dé la circunstancia de que en alguna de las situaciones queden tres viviendas dentro del hexágono.

11.8.2 Riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir AL MENOS UNA de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se dé la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo no Urbanizable.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

11.9 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

11.9.1 Concepto, tipos y ámbito.

Al Suelo No Urbanizable de protección le es de aplicación la normativa específica que se establece en el presente capítulo, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

A. Especialmente protegido.

1. Suelos de protección de enclaves de interés. (SNUEP-1).
2. Suelos de protección de cauces, vegas y vaguadas (SNUEP-2).
3. Suelos de protección de yacimientos arqueológicos y núcleos abandonados. (SNUEP-3).

B. Protegido.

1. Suelos protegidos por su valor paisajístico. (SNUP-4)
2. Suelos sometidos a alguna afección cautelar de protección establecida por la legislación sectorial específica de infraestructuras y otros elementos del territorio.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo no Urbanizable Protegido, se recoge en el plano de ordenación nº 1, Clasificación del Suelo, a escala 1/25.000., con la salvedad de las bandas lineales de afección de infraestructuras que establece en cada caso la legislación sectorial aplicable.

11.9.2 Regulación de la protección.

Los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido por estas Normas Subsidiarias, están sujetos a la regulación general del Suelo no Urbanizable contenida en los apartados precedentes de este capítulo, añadiéndoseles una serie de limitaciones adicionales específicas según su tipo de protección, que son las que se recogen en el presente capítulo.

11.9.3 Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones mas restrictivas de cada uno de ellos.

11.9.4 Condiciones específicas del Suelo no Urbanizable de especial protección de enclaves de interés.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-1 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/25.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Se trata de una serie de enclaves que por su significancia ecológica y/o paisajística, por su singularidad y por su fragilidad, y por la especial querencia de los habitantes del municipio hacia ellos, al tratarse muchas veces de lugares de reunión y solazamiento, merecen una consideración específica de cara a su especial protección. Son los siguientes:

Tremor de Arriba

1. Los Oseos
2. Confluencia de los Ríos Suspirón y Fontanar
3. El Cáscaro
4. Robledal de Santa Catalina

Espina de Tremor

- 5 y 6. Fontanales y la Retuerta
7. Los Llanos de Sousa
8. La Cabaña de la Sierra
9. La Cabaña de Fuelle
10. Las Huerciqueras

Almagarinos

11. Mata Sorriba
12. La Braña
13. Mata del Valle o las Barcenas
14. El Solano o Travesina
15. El Castañar de Pelarina

Rodrigatos de las Regueras

- 16. Freisedo
- 17. El Jardín
- 18. Los Oseos
- 19. Robledal de El Campón.

Quintana de Fuseros

- 20. Robledal
- 21. Peñas del Aguila
- 22. Fuente Labraña y Casina
- 23. Campa Grande
- 24. Robledal de Las Caudales.

Igüña

- 25. Robledal de la Devesa
- 26. Valle del Bubín
- 27. Robledal de la Martina - Los Corros.

Pobladura de las Regueras

- 28. Valverde
- 29. El Jardín
- 30. Piñoso
- 31. Vadepuente
- 32. La Llaviada

Colinas del Campo de Martín Moro

- 33. Cumbres, Circos y Lagunas glaciares
- 34. Valle del Campo

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

I. USOS PERMITIDOS.

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

- A. Aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- B. Aprovechamientos cinegéticos.
- C. Aprovechamientos forestales: sólo se permite la recogida de leña, hongos y frutos. Los aprovechamientos madereros sólo podrán responder a proyectos de explotación debidamente aprobados por el organismo autonómico competente.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de obra, edificación o instalación.

B. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación forestal de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

C. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie forestada o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere el sistema de drenaje de suelos.

D. Quedan prohibidos todos los tipos de actividades extractivas de recursos minerales, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

E. Se prohíbe la quema como práctica de manejo de actividades agrarias y ganaderas.

F. Por las pistas y los caminos sólo podrán circular los vehículos autorizados por el Ayuntamiento en los periodos que determine.

G. Se prohíbe la construcción de líneas de transporte de energía.

H. Se prohíbe el abandono de objetos y residuos, así como su quema no autorizada.

I. Se prohíbe la instalación de zonas de acampada.

J. Se prohíbe la colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial.

K. Se prohíbe la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

11.9.5 Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de protección de cauces, vegas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-2 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/25.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de 11 de abril) que desarrolla la Ley de Aguas (29/1985, de 2 de agosto); en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las ennumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de 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.

B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

D. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes agrícolas y no agrícolas.

E. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

F. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública. Sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la contigüidad a los mismos.

G. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

H. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

I. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

J. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar

el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

K. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

L. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

M. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

11.9.6 Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por yacimientos arqueológicos y núcleos abandonados.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-3 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/25.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos presentes en el municipio que han de ser protegidos por las presentes Normas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas.

También se protegen conforme a este criterio los núcleos abandonados del municipio, con el fin de garantizar el mantenimiento de la edificación tradicional entretanto sea posible abordar su recuperación global a través de planes especiales.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección, junto con la clave de referencia para su localización en el plano de clasificación del suelo:

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	CLAVE
Castro Rubio	Quintana de Fuseros	CNB-10
Los Castros de Quintana	Quintana de Fuseros	CNB-13
La Llaviega	Los Montes de la Ermita	CNB-29
Castro del Arroyo de S. Martín (La Reguerina).	Igüeña	CNB-30
Castro	Espina de Tremor	CNB-37
Corón de Rodrigatos	Rodrigatos de las Regueras	CNB-38
Corona de Pobladura	Pobladura de las Regueras	CNB-39
Corona de Almagarinos	Almagarinos	CNB-40
La Cruz del Rañadero	Quintana de Fuseros	ARQ-1
Las Peñas de San Miguel	Igüeña	ARQ-2
Urdiales de Colinas	—	UC
Los Montes de la Ermita	—	ME

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones, en sintonía con las establecidas por las Normas Subsidiarias Provinciales para el Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Cultural:

A. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español para estas zonas.

B. Quedan expresamente prohibidas dentro de estos ámbitos toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección. Quedan exceptuadas de esta limitación las actuaciones de rehabilitación o recuperación de los núcleos abandonados que pudieran abordarse en desarrollo de un Plan Especial de conjunto para todo el núcleo.

C. Se establece una zona de protección de 100 metros alrededor del ámbito, donde cualquier actuación requerirá el informe favorable

del Servicio Provincial de Patrimonio de la administración autonómica, así como el estricto cumplimiento del artículo 98 a) y b) del vigente Reglamento de Planeamiento.

11.9.7 Condiciones específicas del Suelo no Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-4 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/25.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural del municipio.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

I. USOS PERMITIDOS

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

A. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los planes y proyectos del organismo autonómico competente.

B. Instalación de líneas de transporte de energía.

C. Desarrollo de infraestructuras turísticas.

D. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

E. Tan sólo son autorizables los siguientes tipos de obra, construcción o instalación:

1. Las declaradas de interés social o utilidad pública.

2. Las edificaciones propias de las explotaciones agrarias, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola o forestal de los terrenos circundantes.

Las construcciones autorizadas en virtud del párrafo anterior, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social.

2. La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes no agrícolas.

C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

I. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

J. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

K. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

L. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

M. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

N. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

11.9.8 Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable protegido por afección de elementos naturales e infraestructuras del territorio.

Existen ciertos elementos naturales e infraestructuras del territorio que determinan, en Suelo no Urbanizable, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso: desagües naturales de escorrentía, carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, aductores de abastecimiento de agua, colectores de aguas residuales, oleoductos, gasoductos, navegación aérea, etc.

I. Energía eléctrica.

A. Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

B. A este respecto, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado:

$D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 metros.

2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:

$D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5 metros.

3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:

$D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4 metros.

II. Carreteras.

En Suelo no Urbanizable, las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimiento de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar en las zonas de servidumbre y afección a cada lado de las carreteras, deberán cumplir las disposiciones contenidas en la Ley 25/88 de 29 de julio, de Carreteras del Estado, o la 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en función de la titularidad de la carretera de que se trate.

III. Protección de desagües naturales.

Al margen de los cauces y regueras que son objeto de la protección específica que supone la clasificación de sus márgenes como suelos de protección especial, atraviesan el Suelo No Urbanizable del municipio otros cursos de agua, continuos o discontinuos, coincidiendo con las pequeñas vallonadas que conducen el agua hacia las cotas más bajas.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

A. Imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos en que atraviesen dominio privado.

B. En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de estos cauces, previendo su afección futura al dominio público.

12. ZONAS DE ORDENANZA

12.1. GENERALIDADES.

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar clasificado como tal por las presentes Normas Subsidiarias.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las condiciones particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art.40.2 del Reglamento de Planeamiento.

B. En el Suelo Apto para Urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas, aunque no modificar sus parámetros fundamentales, por los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.2. DEFINICIÓN.

Las zonas de ordenanza diferenciada que estas Normas Subsidiarias establecen son:

1. Edificación compacta.

2. Edificación exenta.

3. Bloque abierto.

4. Unifamiliar intensiva.

5. Unifamiliar extensiva.

6. Naves.

OP. Ordenanza de protección.

DC Dotacional compacto.

DE Dotacional exento.

EL Espacios libres públicos. Parques y jardines.

12.3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a usos y edificación.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

HOJA 1.1

NOMBRE:	Edificación compacta.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 1.
TIPOLOGIA	Edificación en manzana.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MINIMA:	120 m ²
FRENTE MINIMO (a):	6 m
FONDO MINIMO (b):	No se fija.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION MAXIMA:	Parcelas < 120 m ² : 100%; Parcelas > 120 m ² mín. 120 m ² o 70%.
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinada por las condiciones de ocupación, fondo y altura.
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	Definida en la presente ficha (1) según la siguiente tabla: 2 plantas / 6,4 m - 3 plantas / 9,2 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	Sin retranqueos	Sin retranqueos.
FONDO MAXIMO (f):	No se fija	12 m
LINDEROS LATERALES (d ₂):	Sin retranqueos o > 2m	Sin retranqueos o > 2m
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	No se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

El diagrama muestra un lote rectangular con una edificación central. Las dimensiones del lote son 'a' (frente) y 'b' (fondo). La edificación tiene una altura máxima 'f'. Las distancias de retranqueo desde los límites del lote y de otros edificios se indican como d1, d2, d3 y d4. Las flechas indican la dirección de las mediciones.

OBSERVACIONES	
(1)Alturas de la edificación: Igüecha; 2 plantas, excepto en el Paseo del Catoute, donde será 3 plantas. Quintana; 2 plantas excepto en la calle Calzada, entre Fondovilla y Avda. de Fuseros; y la Avda. Pinilla entre la calle Quemada y la Avda. de Fuseros será de 3 plantas. Tremor; 3 plantas. Demás núcleos; 2 plantas. - Se permite una edificación auxiliar de 12 m² de superficie y 1 planta / 3 m, aue no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. - Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m³ construidos en el interior de la parcela, siempre que la configuración física de la misma lo permita.	
NOMBRE:	Edificación compacta.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 1.
TIPOLOGIA	Edificación en manzana.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS	
Fachadas y cerramientos de parcelas.	
• Las envolventes exteriores de los edificios podrán ser: • de muros de carga en sillarejo o mampostería de piedra de esquisto en consonancia con la arquitectura tradicional de la zona. • revestimientos de piedra en forma de murete autoportante, trasdosando el muro exterior o rellenando los paños entre los elementos de estructura. • revocos según NTE-RPR 6, 7 y 8 con pigmentaciones naturales blancas, ocre o tierras. • enfoscados según NTR-RPE, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en tonos, blanco, ocre o tierras. En los núcleos de Igüecha, Tremor, Quintana y Poblaturase permitirá además el ladrillo visto de tono homogéneo.	
• Los cerramientos de parcela opacos serán de muro de sillarejo o mampostería de piedra de esquisto.	
Cubiertas	
• Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45°.	
• Las cubiertas serán de pizarra, permitiéndose excepcionalmente en edificaciones auxiliares las cubiertas de fibrocemento de color gris.	
• Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.	
• El espesor de la parte volada no excederá de 12 cm.	
• El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada será de 50 cm en calles de ancho mayor de 5 metros, y de 30 cm en calles de ancho inferior, con excepción de elementos preexistentes.	
Balcones y miradores	
• El saliente máximo de balcones y miradores será el 10% del ancho de la calle, con un máximo de 90 cm.	
• La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de 360 cm.	
Otros elementos	
• Los canales de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.	
• Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.	

NOMBRE:	Edificación compacta.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 1.
TIPOLOGIA	Edificación en manzana.
CARACTERISTICA:	

USO CARACTERISTICO:	Residencial.
---------------------	--------------

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categorías 1ª y 2ª
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3ª. • Uso Terciario: • Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación. • Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo.
	• Uso de aparcamiento, en planta baja o bajo rasante de la edificación.
	• Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2ª. • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4ª.
	• Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
	• Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	• Uso de Industria - Almacén, categoría 1ª, en planta baja de la edificación
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

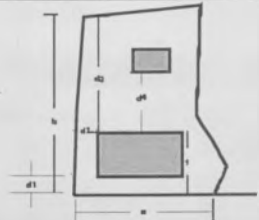
NORMAS PARTICULARES DE ZONA 2

NOMBRE:	Edificación Exenta
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 2.
TIPOLOGIA	Edificación aislada en parcela.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	400 m²
FRENTE MINIMO (a):	10 m
FONDO MINIMO (b):	No se fija.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA:	60 %
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinada por las condiciones de ocupación y altura.
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 6,4 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS	
ALINEACION EXTERIOR (d _e):	No se fija
FONDO MAXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d _l):	Sin retranqueos o > 2 m
LINDERO POSTERIOR (d _p):	> 2 m
OTROS EDIFICIOS (d _o):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

ESQUEMA DE OCUPACION	
a. Frente mínimo de parcela. b. Fondo mínimo de parcela. f. Fondo máximo de la edificación. d _e . Distancia a alineación exterior. d _l . Distancia a linderos laterales. d _p . Distancia a lindero posterior. d _o . Distancia a otros edificios.	
	

OBSERVACIONES	
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m² y 1 planta /3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. - Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m³ construidos en el interior de la parcela.	

NOMBRE:	Edificación Exenta
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 2.
TIPOLOGIA	Edificación aislada en parcela.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS	
Fachadas y cerramientos de parcelas.	
• Las envolventes exteriores de los edificios podrán ser: • de muros de carga en sillarejo o mampostería de piedra de esquisto en consonancia con la arquitectura tradicional de la zona. • revestimientos de piedra en forma de murete autoportante, trasdosando el muro exterior o rellenando los paños entre los elementos de estructura. • revocos según NTE-RPR 6, 7 y 8 con pigmentaciones naturales blancas, ocre o tierras. • enfoscados según NTR-RPE, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en tonos, blanco, ocre o tierras. En los núcleos de Igüecha, Tremor, Quintana y Poblaturase permitirá además el ladrillo visto de tono homogéneo.	
• Los cerramientos de parcela opacos serán de muro de sillarejo o mampostería de piedra de esquisto.	
Cubiertas	
• Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45°.	
• Las cubiertas serán de pizarra, permitiéndose excepcionalmente en edificaciones auxiliares las cubiertas de fibrocemento de color gris.	
• Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.	
• El espesor de la parte volada no excederá de 12 cm.	
• El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada será de 50 cm en calles de ancho mayor de 5 metros, y de 30 cm en calles de ancho inferior, con excepción de elementos preexistentes.	
Balcones y miradores	
• El saliente máximo de balcones y miradores será el 10% del ancho de la calle, con un máximo de 90 cm.	
• La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de 360 cm.	
Otros elementos	
• Los canales de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.	
• Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.	

NOMBRE:	Edificación Exenta
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 2.
TIPOLOGIA	Edificación aislada en parcela.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3ª. • Uso Terciario: • Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación. • Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2ª. • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4ª. • Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

HOJA 3.1

NOMBRE:	Bloque Abierto.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 3.
TIPOLOGIA	Vivienda colectiva en bloque.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	400 m ²
FRENTE MINIMO (a):	12 m
FONDO MINIMO (b):	No se fija.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA:	No se fija
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinada por las condiciones de fondo y altura.
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	4 plantas / 12,6 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	Sin retranqueos	
FONDO MAXIMO (f):	12 m	
LINDEROS LATERALES (d ₂):	0.6 > 3 m	
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	> 2/3 h	
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

OBSERVACIONES	
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m ² y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.	
- El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.	
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m ² construidos	

NOMBRE:	Bloque Abierto.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 3
TIPOLOGIA	Vivienda colectiva en bloque.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS	
Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título 5 de las Normas Urbanísticas.	

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categorías 1ª y 3ª. • Uso Terciario: • Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso de Industria - almacén en categoría 1ª. • Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2ª. • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4ª. • Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

4

HOJA 4.1

NOMBRE:	Unifamiliar Intensiva.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 4.
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar adosada o pareada.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	200 m ² (1)
FRENTE MINIMO (a):	6 m
FONDO MINIMO (b):	No se fija.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA:	50 %
EDIFICABILIDAD NETA:	1 m ² /m ²
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS	
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	> 2m
FONDO MAXIMO (f):	12 m
LINDEROS LATERALES (d ₂):	0.6 > 2 m
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	> 3 m (2)
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

OBSERVACIONES	
(1) En promociones unitarias de viviendas se podrá asignar como parcela de cada vivienda una superficie menor a la parcela mínima establecida siempre que existe una zona libre mancomunada que complete la superficie necesaria para tener 200 m ² por vivienda.	
(2) Excepto edificación auxiliar incluida en proyecto	
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m ² y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.	
- El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.	
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m ² construidos	

NOMBRE:	Unifamiliar Intensiva.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 4
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar adosada o pareada.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS	
Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título 5 de las Normas Urbanísticas.	

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 1*
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3*. • Uso Terciario: • Comercio, en categorías 1* y 2*, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 1*, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2*. • En categoría 3*, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4*. • Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5

HOJA 5.1

NOMBRE:	Unifamiliar Extensiva.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 5.
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar aislada.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	600 m ²
FRENTE MINIMO (a):	12 m
FONDO MINIMO (b):	No se fija.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA:	35 %
EDIFICABILIDAD NETA:	0,7 m ² /m ²
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS	
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	> 3 m
FONDO MAXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d ₂):	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

OBSERVACIONES	
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m ² y 1 planta /3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. - El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado. - Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m ² construidos - En construcciones situadas en márgenes de carreteras, los cerramientos de parcela se dispondrán a 8 metros de la arista exterior de explanación y la edificación se retranqueará hasta una distancia de 18 m. de la arista exterior de la calzada.	

NOMBRE:	Unifamiliar Extensiva.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 5.
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar aislada.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS	
Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título 5 de las Normas Urbanísticas.	

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 1*
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3*. • Uso Terciario: • Comercio, en categorías 1* y 2*, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 1*, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2*. • En categoría 3*, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4*. • Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

6

HOJA 6.1

NOMBRE:	Naves
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 6.
TIPOLOGIA	Nave industrial, de almacenaje o agropecuaria, adosada, pareada o aislada.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Industria - Almacén, Agropecuario.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	200 m ² (1)
FRENTE MINIMO (a):	7 m
FONDO MINIMO (b):	10 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
	BAJO RASANTE SOBRE RASANTE
OCUPACION MAXIMA:	No se permite. 100 %
EDIFICABILIDAD NETA:	1 m ² /m ²
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	1 planta / 7 m (2) (3)

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS	
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	No se fija
FONDO MAXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d ₂):	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

OBSERVACIONES	
(1) En promociones unitarias de naves se podrá asignar como parcela de cada nave una superficie menor a la parcela mínima establecida siempre que existan unas zonas comunes que completen la superficie necesaria para tener 200 m ² por nave. (2) Excepto en las zonas de oficina, en las que se podrá dividir la altura total en dos plantas. (3) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, etc. - Se permite una edificación auxiliar de 40 m ² y 1 planta de altura (3m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. - Deberá preverse al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 50 m ² edificados.	

NOMBRE:	Naves.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en el plano con el código 6.
TIPOLOGIA	Nave industrial, de almacenaje o agropecuaria, adosada, aislada o pareada.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Industria - Almacén, Agropecuario.

CONDICIONES ESTETICAS	
Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título 5 de las Normas Urbanísticas.	

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso de Industria - almacén, categorías 1ª, 2ª y 3ª. • Uso Agropecuario, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Terciario: • Oficinas, con un máximo de un 25 % de la edificabilidad total. • Hostelería, cafetería para servicio interno de la instalación. • Uso de aparcamiento, en planta baja de la edificación o en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 2ª, en edificio exclusivo. • En categoría 4ª, en edificio exclusivo. • Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA **OP**
HOJA OP.1

NOMBRE:	Ordenanza de Protección.
AMBITO DE APLICACION:	Todo el núcleo de Colinas del Campo. *
TIPOLOGIA	Edificación tradicional.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	
FRENTE MINIMO (a):	No se permiten
FONDO MINIMO (b):	

ACTUACIONES PERMITIDAS	
Entre tanto no se apruebe el Plan Especial de Ordenación del Conjunto de Interés Histórico, únicamente se permitirán las actuaciones de restauración y rehabilitación.	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA:	La existente
EDIFICABILIDAD NETA:	La existente
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	La existente

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS NUEVAS CONSTRUCCIONES		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	El existente	
FONDO MAXIMO (f):	El existente	
LINDEROS LATERALES (d ₂):	Los existentes	
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	El existente	
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Los existentes	

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

OBSERVACIONES	
* LA VIGENCIA DE ESTA ORDENANZA QUEDA LIMITADA AL PERIODO DE TIEMPO COMPRENDIDO ENTRE LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO DE INTERÉS HISTÓRICO, QUE	

ESTABLECERÁ SU PROPIA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.	
NOMBRE:	Ordenanza de Protección.
AMBITO DE APLICACION:	Todo el núcleo de Colinas del Campo.
TIPOLOGIA	Edificación tradicional.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS	
Fachadas y cerramientos de parcelas. • Las envolventes exteriores de los edificios podrán ser: • de muros de carga en sillarejo o mampostería de piedra de esquisto en consonancia con la arquitectura tradicional de la zona. • revestimientos de piedra en forma de murete autoportante (y no chapados pegados a la pared), trasdosando el muro exterior o rellenando los paños entre elementos de estructura. • Los cerramientos de parcela opacos serán de muro de sillarejo o mampostería de piedra de esquisto. • Se prohíbe el revestimiento de muros pétreos con materiales cerámicos, enfoscados, revocos, pinturas, etc. Como excepción se permite el revoco (según NTE-RPE 6, 7 y 8) de los paños de plemento de muros de entramado. Cubiertas. • Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45° • Las cubiertas serán de pizarra. • Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta ni para formar cuerpos volados. • El espesor de la parte volada no excederá de 12 cm. • El vuelo máximo de cornisas y aleros será de 50 cm en calles de ancho mayor de 5 metros, y de 30 cm en calles de ancho inferior, con excepción de los elementos preexistentes. Otros elementos. • Los canales de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a la fachada exterior deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada. • Las carpinterías de huecos de paramentos verticales serán de madera barnizada en su color natural o pintada en tonos oscuros. Se prohíben expresamente las carpinterías metálicas. - Las carpinterías de lucernarios en cubierta, rejillas, vallados y otros elementos de cerrajería deberán ser metálicos pintados en tonos oscuros.	

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categorías 2ª y 3ª. • Uso Terciario: • Oficinas, localizadas en cualquier planta. • Comercio, en categoría 1ª. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso de aparcamiento, en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional - Equipamiento: • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2ª. • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4ª. • Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

	• Uso de Industria - Almacén, categorías 1ª y 2ª, en planta baja de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso Agropecuario, categoría 1ª.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA **DC**
HOJA DC.1

NOMBRE:	Dotacional Compacto
AMBITO DE APLICACION:	Parcelas señaladas en los planos con trama dotacional pero sin código alfanumérico.
TIPOLOGIA	Edificación entre medianeras.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Dotacional.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA:	150 m²
FRENTE MINIMO (a):	10 m
FONDO MINIMO (b):	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA:	100 %
EDIFICABILIDAD NETA:	3 m²/m²
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (h):	Misma regulación que la ordenanza 1, tanto para altura en plantas y metros como para ámbito de aplicación de cada una de las alturas. (1). 2 plantas / 6,4 m. 3 plantas / 9,2 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS NUEVAS CONSTRUCCIONES	
ALINEACION EXTERIOR (d ₁):	Libre
FONDO MAXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d ₂):	Sin retranqueos o > 3 m
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

OBSERVACIONES	
- Se permite una edificación auxiliar de 30 m² y 1 planta /4 m. Su posición será libre dentro de la parcela - Deberá preverse al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 20 m² construidos. (1) Se permitirán excepcionalmente alturas mayores siempre que se justifique su necesidad.	

NOMBRE:	Dotacional Compacto
AMBITO DE APLICACION:	Parcelas señaladas en los planos con trama dotacional pero sin código alfanumérico.
TIPOLOGIA	Edificación entre medianeras.
CARACTERISTICA:	
USO CARACTERISTICO:	Dotacional.

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO			HOJA: 2
NOMBRE: CAMINO DE BRAÑUELAS	NUCLEO: ALMAGARINOS	COD: UE - 2	
LOCALIZACION		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situado en el núcleo de Almagarinos, en el cruce de la Calle del Tornillo y la Avenida del Miradero. Su objetivo es la creación de una zona de viviendas sociales que completen el núcleo existente y dé la posibilidad de obtener suelo para un espacio libre.	
GESTION DEL SUELO			
Sistema de Actuación		Compensación	
Iniciativa planeamiento		Pública	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Superficie total: 2.672 m ²		Edificabilidad total: 1.069 m ² , Edificabilidad bruta: 0.4 m ² / m ² , Nº máx. viviendas: 10 viv Densidad: 38 viv/Ha	
APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO		CESIONES DE SUELO	
ORDENANZAS		USOS PÚBLICOS	
M ² SUELO		M ² CONST	
NºVIV		M ₋ SUELO	
%		%	
4. Unifamiliar Intensiva		Zona Verde Publica	
Usos compatibles		Equipam. Escolar	
		Otros Equipamientos	
		Vialio	
TOTAL		TOTAL CESIONES	
1.069		1.603	
10		60	
ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS	
TITULARIDAD		M ₋	
%		%	
EDIF. TOTAL M ² const.			
PÚBLICA		CESION USOS PÚBLICOS	
PRIVADA		USOS LUCRATIVOS	
100		1.603	
0		1.069	
		60	
		40	
CONDICIONES PARTICULARES:			
* En planta baja de la edificación residencial. Exclusivamente Terciano e Industria en categoría 1ª.			

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR			HOJA: 3
NOMBRE: COLLADA	NUCLEO: TREMOR DE ARRIBA	COD:SAU-1	
LOCALIZACION		DESCRIPCIÓN	
		Está situado en el núcleo de Tremor de Arriba, en la zona denominada Collada, entre el límite de las zonas residenciales existentes en la actualidad y el sistema general dotacional de Collada. Los accesos actuales al SAU se efectúan a través de la calle Fueyo. Constituye el remate Este del núcleo de Tremor, con la construcción de viviendas sociales.	
GESTION DEL SUELO			
Sistema de Actuación		Expropiación	
Iniciativa planeamiento		Pública	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Superficie total: 5.245 m ²		Edificabilidad total: 2.098m ² , Edificabilidad bruta: 0.4 m ² / m ² , Nº máx. viviendas: 20viv Densidad: 38viv/Ha	
APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO		CESIONES DE SUELO (**)	
USOS		USOS PÚBLICOS	
M ² SUELO		M ² CONST	
NºVIV		M ₋ SUELO	
%		%	
Unifamiliar intensiva		Zona Verde Publica	
Usos compatibles		Equipam. Escolar	
		Otros Equipamientos	
		Vialio	
TOTAL		TOTAL CESIONES	
2.098		2.098	
20		20	
ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS (**)	
TITULARIDAD		M ₋	
%		%	
EDIF. TOTAL M ² const.			
PÚBLICA		CESION USOS PÚBLICOS	
PRIVADA		USOS LUCRATIVOS	
100		2.098	
0			
CONDICIONES PARTICULARES:			
* En planta baja de la edificación residencial. Exclusivamente Terciano e Industria en categoría 1ª			
** Las cesiones y la asignación de suelos serán establecidas por el Plan Parcial de Ordenación conforme a las reservas mínimas establecidas en el anexo único del Reglamento de Planeamiento.			

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR			HOJA: 4
NOMBRE: POLIGONO GANADERO	NUCLEO: TREMOR DE ARRIBA	COD:SAU-2	
LOCALIZACION		DESCRIPCIÓN	
		Está situado en las proximidades del núcleo de Tremor de Arriba, al Este del Barrio de Quifones. Su objetivo es la creación de una zona de cuerdas que permita la salida del ganado existente dentro del núcleo de Tremor, con la eliminación de los problemas higiénico - sanitarios que conllevaba la presencia de éste en zonas residenciales.	
GESTION DEL SUELO			
Sistema de Actuación		Público	
Iniciativa planeamiento		Pública	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Superficie total: 10.025 m ²		Edificabilidad total: 2.255m ² , Edificabilidad bruta: 0.225 m ² / m ² , Nº máx. naves: 45 naves	
APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO		CESIONES DE SUELO (*)	
USOS		USOS PÚBLICOS	
M ² SUELO		M ² CONST	
NºNAV		M ₋ SUELO	
%		%	
Naves ganaderas		Zona Verde Publica	
		Equipam. Escolar	
		Otros Equipamientos	
		Vialio	
TOTAL		TOTAL CESIONES	
3.509		2.255	
45		45	
ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS (*)	
TITULARIDAD		M ₋	
%		%	
EDIF. TOTAL M ² const.			
PÚBLICA		CESION USOS PÚBLICOS	
PRIVADA		USOS LUCRATIVOS	
92,2		2.086	
7,5		169	
CONDICIONES PARTICULARES:			
* Las cesiones y asignación de suelos serán establecidas por el Plan Parcial de Ordenación conforme a las reservas mínimas establecidas en el anexo único del Reglamento de Planeamiento.			

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR			HOJA: 5
NOMBRE: CAMPO REDONDO	NUCLEO: ALMAGARINOS	COD:SAU-3	
LOCALIZACION		DESCRIPCIÓN	
		Está situado en las proximidades del núcleo de Almagarinos, junto al Cementerio, los accesos actuales al SAU se efectúan a través del camino del mismo. Su objetivo es la creación de una zona de cuerdas que permita la salida del ganado existente dentro del núcleo de Almagarinos, con la eliminación de los problemas higiénico - sanitarios que conllevaba la presencia de éste en zonas residenciales.	
GESTION DEL SUELO			
Sistema de Actuación		Cooperación	
Iniciativa planeamiento		Pública	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Superficie total: 7.270 m ²		Edificabilidad total: 1.636m ² , Edificabilidad bruta: 0.225 m ² / m ² , Nº máx. naves: 33naves	
APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO		CESIONES DE SUELO (*)	
USOS		USOS PÚBLICOS	
M ² SUELO		M ² CONST	
NºNAV		M ₋ SUELO	
%		%	
Naves ganaderas		Zona Verde Publica	
		Equipam. Escolar	
		Otros Equipamientos	
		Vialio	
TOTAL		TOTAL CESIONES	
2.545		1.636	
33		33	
ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACION DE SUELOS (*)	
TITULARIDAD		M ₋	
%		%	
EDIF. TOTAL M ² const.			
PÚBLICA		CESION USOS PÚBLICOS	
PRIVADA		USOS LUCRATIVOS	
72		1.177	
28		459	
CONDICIONES PARTICULARES:			
* Las cesiones y asignación de suelos serán establecidas por el Plan Parcial de Ordenación conforme a las reservas mínimas establecidas en el anexo único del Reglamento de Planeamiento.			

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

HOJA: 6

NOMBRE: CAMINO DEL CARRIZAL

NÚCLEO: POBLADURA

COD:SAU-4

LOCALIZACION

DESCRIPCIÓN

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación

Iniciativa planeamiento

Cooperación

Pública

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

Superficie total: 3.636 m²

Edificabilidad total: 816m²

Edificabilidad bruta: 0.225 m²/m²

Nº máx. naves: 16nav

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS

M² SUELO

M² CONST

NºNAV

Naves ganaderas

1.273

816

16

TOTAL

1.273

816

16

CESIONES DE SUELO (*)

USOS PÚBLICOS

M_u

SUELO

%

Zona Verde Pública

Equipam. Escolar

Otros Equipamientos

Vialio

TOTAL CESIONES

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD

%

EDIF. TOTAL M²const.

PÚBLICA

89

728

PRIVADA

11

90

ASIGNACION DE SUELOS (*)

CESION USOS PÚBLICOS

M_u

%

USOS LUCRATIVOS

CONDICIONES PARTICULARES:

* Las cesiones y asignación de suelos serán establecidas por el Plan Parcial de Ordenación conforme a las reservas mínimas establecidas en el anexo único del Reglamento de Planeamiento.

Igüeña, 18 de junio de 1999.-El Alcalde, Laudino García García.
5784 256.000 ptas.

Administración de Justicia

Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

NÚMERO DOS DE LEÓN

Don Juan Carlos Suárez-Quñones y Fernández, Magistrado Juez de Primera Instancia número dos de los de León y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado y bajo el número 79/99, se tramitan autos de juicio especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguidos a instancia de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra don Jacinto Sierra Barazón y doña María Antonia de la Rosa Galán, en reclamación de 3.832.658 pesetas de principal de la demanda, más intereses y costas, en cuyos autos y por resolución de esta fecha he acordado sacar a pública subasta el inmueble especialmente hipotecado a que se refiere este procedimiento y que luego se describirá, por primera vez y en su caso segunda y tercera vez, término de veinte días.

Se previene a los licitadores que:

Primero: El acto de remate tendrá lugar en la Secretaría de este Juzgado, sito en la Avda. Ingeniero Sáenz de Miera, número 6, de León, habiéndose señalado para la celebración de la primera subasta las doce horas del próximo día 28 de octubre de 1999. De no existir licitadores en la primera subasta se señalan para el acto de la segunda subasta las doce horas del próximo día 23 de noviembre de 1999, sirviendo de tipo el 75% del que sirvió para la primera. Así mismo, y de no existir tampoco licitadores en esta segunda subasta, se señala una tercera subasta que tendrá lugar a las doce horas del próximo día 21 de diciembre de 1999, sin sujeción a tipo.

Segundo.-El inmueble sale a subasta por el tipo señalado en escritura de constitución de hipoteca, o sea en 7.880.000 pesetas, no admitiéndose posturas inferiores a dicho tipo.

Tercero: Para tomar parte en la subasta se deberá consignar previamente en la cuenta de consignaciones que este Juzgado tiene abierta en el Banco Bilbao Vizcaya, S.A., cuenta número 21350000180079/99, el veinte por ciento de dicho tipo, acreditándolo con el resguardo correspondiente, sin cuyo requisito no será admitido ningún postor. Para tomar parte en la tercera subasta el veinte por ciento a consignar será el del tipo que sirvió para la segunda subasta.

Cuarto: Que los autos y las certificaciones a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la L.H. se encuentran de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación aportada.

Quinto: Las cargas y gravámenes anteriores, y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio de remate.

Sexto: Podrán hacerse posturas por escrito, en pliego cerrado, acompañando al mismo el resguardo acreditativo de haber efectuado el depósito a que se ha hecho referencia en el punto tercero, así como la aceptación expresa de las condiciones y obligaciones antes expresadas, contenidas en la regla 8.ª del repetido artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Séptimo: Las posturas podrán hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero.

El inmueble objeto de subasta es:

Finca trece.-Vivienda en la planta cuarta exterior, del edificio sito en León, en la calle de Sahagún, número once, a la derecha subiendo la escalera, señalada con la letra A.

Tiene una superficie construida de noventa y nueve metros treinta y ocho decímetros cuadrados y útil de setenta y seis metros cuadrados.

Linda: Tomando como frente la calle de su situación: Frente, dicha calle; derecha, vivienda B de su planta, patio de luces y caja de escalera, y fondo, vivienda primera interior.

Cuota de participación en elementos comunes, 5,81%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de León al tomo 1.972, libro 52, folio 119, finca 4.072, inscripción 3.ª.

En el caso de no poder ser notificados los demandados en la finca que sale a subasta, el presente edicto sirva también de notificación en forma a los demandados del lugar, día y hora del remate.

Dado en León a 16 de julio de 1999.-El Magistrado Juez, Juan Carlos Suárez-Quñones y Fernández.-El Secretario (ilegible).

6663 8.625 ptas.

NÚMERO CUATRO DE LEÓN

Número de identificación único: 24089 1 0400624/1999.

Procedimiento: Juicio ejecutivo 512/1992.

Sobre juicio ejecutivo.

De Hermanos Lera, S.L.

Procuradora doña Marfa Lourdes Díez Lago.

Contra don Ángel Freijo Llamazares, don Juan Carlos Freijo Llamazares.

EDICTO

Don José Enrique García Presa, Magistrado Juez de Primera Instancia número cuatro de León.

Hago saber: Que en dicho Juzgado y con el número 512/1992 se tramita procedimiento de juicio ejecutivo a instancia de Hermanos Lera, S.L., contra Ángel Freijo Llamazares, Juan Carlos Freijo Llamazares, en el que por resolución de esta fecha se ha acordado sacar a pública subasta por primera vez y término de 20 días los bienes que luego se dirán, señalándose para que el acto del remate tenga lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado el día 13 de octubre a las trece horas, con las prevenciones siguientes:

Primero: Que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo.

Segundo: Que los licitadores, para tomar parte en la subasta, deberán consignar previamente en la cuenta de este Juzgado en el

Banco Bilbao Vizcaya, S.A., número 2125-0000-17-0512-92, una cantidad igual, por lo menos, al veinte por ciento del valor de los bienes que sirva de tipo, haciéndose constar el número y año del procedimiento, sin cuyo requisito no serán admitidos, no aceptándose entrega de dinero en metálico o cheques.

Tercero: Únicamente el ejecutante podrá concurrir con la calidad de ceder el remate a terceros.

Cuarto: En todas las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, haciendo el depósito a que se ha hecho referencia anteriormente.

Para el supuesto de que no hubiere postores en la primera subasta, se señala para la celebración de una segunda el día 15 de noviembre a las trece horas, sirviendo de tipo el 75% del señalado para la primera subasta, siendo de aplicación las demás prevenciones de la primera.

Igualmente, y para el caso de que tampoco hubiere licitadores en la segunda subasta, se señala para la celebración de una tercera el día 13 de diciembre a las trece horas, cuya subasta se celebrará sin sujeción a tipo, debiendo consignar quien desee tomar parte en la misma el 20% del tipo que sirvió de base para la segunda.

Si por fuerza mayor o causas ajenas al Juzgado no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará el siguiente día hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

Bienes que se sacan a subasta y su valor:

Dos terceras partes indivisas del local situado en la calle Pérez Galdós, número 46, de León, en planta baja, en el barrio de El Crucero (León). El local tiene una superficie de sesenta y tres metros cuadrados. Linda: Frente, con la calle Pérez Galdós, a la que tiene acceso directo; fondo, patio del edificio, escalera y finca de don Ezequiel Fernández; derecha entrando, finca de don Antonio Suárez Blanco; e izquierda entrando, patio del edificio, portal y caja de escaleras. Tiene como anexos inseparables: El uso exclusivo del patio del edificio, sin perjuicio del carácter de elemento común del mismo, y el pleno dominio de la carbonera número 1, situada en la planta de sótano, de 4,20 m.², y de la zona de 42 m.² situada al fondo del sótano. Cuota 20%.

Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 3 de León, al tomo 2.514, libro 125, folio 56, finca 6.987.

Valorada en 2.800.000 pesetas.

Dado en León a 21 de julio de 1999.—El Magistrado Juez, José Enrique García Presa.—El Secretario (ilegible).

6741 9.500 ptas.

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE LEÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria del Juzgado de lo Social número uno de León.

Doy fe y testimonio: Que en autos 360/99, seguidos a instancia de Asepeyo, contra Cimac Control, S.L., y otros, en reclamación de cantidad por accidente de trabajo, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 21 de septiembre, a las 10.00 horas de su mañana, en la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que revistan forma de sentencia o auto o bien sean emplazamientos.

Y para que le sirva de citación en forma a Cimac Control, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 8 de julio de 1999.

Firmado.—Carmen Ruiz Mantecón.

6383 2.375 ptas.

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria del Juzgado de lo Social número uno de León.

Doy fe y testimonio: Que en autos 369/99, seguidos a instancia de Virgilio Guillermo Espinosa, contra Minas Esteban Corral Sánchez

y otros, en reclamación por invalidez por silicosis, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 21 de septiembre, a las 10.30 horas de su mañana, en la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que revistan forma de sentencia o auto o bien sean emplazamientos.

Y para que le sirva de citación en forma a Minas Esteban Corral Sánchez, actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 5 de julio de 1999.

Firmado.—Carmen Ruiz Mantecón.

6382 2.125 ptas.

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León.

Doy fe y testimonio: Que en autos 254/99, seguidos a instancia de Miguel Ángel Alonso López, contra Luis Ángel Martínez Pérez y otros, en reclamación por anulación de baja y alta de oficio, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 7 de septiembre, a las 11.30 horas de su mañana, en la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que revistan forma de sentencia o auto o bien sean emplazamientos.

Y para que sirva de citación en forma a Luis Ángel Martínez Pérez, actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León a 22 de junio de 1999.

Firmado.—Carmen Ruiz Mantecón.

6018 2.375 ptas.

NÚMERO DOS DE LEÓN

Don Luis Pérez Corral, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de los de León y su provincia.

Hace constar: Que en autos número 429/99, seguidos a instancia de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., contra Sofía Trapote Sastres y otros, sobre impugnación de recargo de prestaciones por falta de medidas de seguridad, S.S.^a ha señalado para la celebración del acto de juicio, en la Sala de Audiencia de este Juzgado de lo Social número dos, el día 2 de septiembre, a las 9.30 horas de su mañana. Advirtiéndose que las sucesivas providencias que recaigan se notificarán en estrados.

Y para que sirva de notificación en forma legal a Colpaman, S.A., actualmente en paradero ignorado, expido la presente en León a 1 de julio de 1999.—Luis Pérez Corral. Firmado y Rubricado.

6195 1.875 ptas.

Don Luis Pérez Corral, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de los de León y su provincia.

Hace constar: Que en autos número 433/99, seguidos a instancia de José María Cabanas Rodríguez contra Agropecuaria del Bernesga, S.L., y otro, sobre cantidad, S.S.^a ha señalado para la celebración del acto de juicio, en la Sala de Audiencia de este Juzgado de lo Social número dos, el día 2 de septiembre, a las 10.00 horas de su mañana. Advirtiéndose que las sucesivas providencias que recaigan se notificarán en estrados.

Y para que sirva de notificación en forma legal a Agropecuaria del Bernesga, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido la presente en León a 29 de junio de 1999.—Luis Pérez Corral. Firmado y Rubricado.

6135 1.750 ptas.

Don Luis Pérez Corral, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de los de León y su provincia.

Hace constar: Que en autos número 499/99, seguidos a instancia de Nuria Yugueros Anta, contra Construcciones y Saneamiento Procoal, S.L., sobre despido, S.S.^a ha señalado para la celebración del acto de juicio, en la Sala de Audiencia de este Juzgado de lo

Social número dos, el día 2 de septiembre, a las 10.32 horas de su mañana. Advirtiéndose que las sucesivas providencias que recaigan se notificarán en estrados.

Y para que sirva de notificación en forma legal a Construcciones y Saneamiento Procoal, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León a 13 de julio de 1999.—Luis Pérez Corral. Firmado y Rubricado.

6538 1.750 ptas.

Don Luis Pérez Corral, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de los de León y su provincia.

Hace constar: Que en autos número 332/99, seguidos a instancia de Gerardo Solís González, contra Brillosol, S.L., sobre cantidad, S.S.ª ha señalado para la celebración del acto de juicio, en la Sala de Audiencia de este Juzgado de lo Social número dos, el día 9 de septiembre, a las 10.00 horas de su mañana. Advirtiéndose que las sucesivas providencias que recaigan se notificarán en estrados.

Y para que sirva de notificación en forma legal a Brillosol, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León a 17 de junio de 1999.—Luis Pérez Corral. Firmado y Rubricado.

5838 1.750 ptas.

Don Luis Pérez Corral, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de los de León y su provincia.

Hace constar: Que en autos número 299/99, seguidos a instancia de Avelino Osorio García, contra Minas Leonesas de La Espina, S.A., y otros, sobre invalidez, S.S.ª ha señalado para la celebración del acto de juicio, en la Sala de Audiencia de este Juzgado de lo Social número dos, el día 9 de septiembre, a las 9.30 horas de su mañana. Advirtiéndose que las sucesivas providencias que recaigan se notificarán en estrados.

Y para que sirva de notificación en forma legal a Minas Leonesas de La Espina, S.A., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 22 de julio de 1999.—Luis Pérez Corral.—Firmado y rubricado.

6808 1.625 ptas.

Don Luis Pérez Corral, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de los de León y su provincia.

Hace constar: Que en autos número 307/99, seguidos a instancia de Honorio González Barragán contra Coto Ingeniería y Construcciones, S.L., y otro, sobre salarios, S.S.ª ha señalado para la celebración del acto de juicio, en la Sala de Audiencia de este Juzgado de lo Social número dos, el día 16 de septiembre a las 10 horas de su mañana. Advirtiéndose que las sucesivas providencias que recaigan se notificarán en estrados.

Y para que sirva de notificación en forma legal a Coto Ingeniería y Construcciones, S.L., y Filotrón, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 22 de julio de 1999.—Luis Pérez Corral.—Firmado y rubricado.

6806 1.500 ptas.

NÚMERO TRES DE LEÓN

Don Pedro Marfa González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en autos n.º 453/99, seguidos a instancia de Ángel Villa Allende, contra Antracitas de Quiñones, S.A., y más, sobre invalidez-silicosis, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 27 de septiembre, a las 9.32 horas de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social número 3, sito en León, c/ Sáenz de Miera, 6-2.º. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamientos del Art. 59 de la L.P.L.

Y para que sirva de citación en forma a Antracitas de Quiñones, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 6 de julio de 1999.—Firmado: P.M. González Romo.

6331 2.250 ptas.

Don Pedro Marfa González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en autos 353/99, seguidos a instancia de Miguel Ángel Alonso López, contra Luis Ángel Martín Pérez, sobre jornada y salarios, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 20 de septiembre, a las 10.02 horas de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social número 3, sito en León, c/ Sáenz de Miera, 6-2.º. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamientos del Art. 59 de la L.P.L.

Y para que sirva de citación en forma a Luis Ángel Martín Pérez, actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 28 de junio de 1999.—Firmado: P.M. González Romo.

6332 2.250 ptas.

Don Pedro Marfa González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en autos 431/99, seguidos a instancia de Noé Álvarez Rubio, contra Carbonífera de La Espina de Tremor, S.A., y más, sobre revisión de invalidez, silicosis, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 15 de septiembre, a las 9.47 horas de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social número 3, sito en León, c/ Sáenz de Miera, 6-2.º. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamientos del Art. 59 de la L.P.L.

Y para que sirva de citación en forma a Carbonífera de La Espina de Tremor, S.A., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 22 de junio de 1999.—Firmado: P.M. González Romo.

6111 2.125 ptas.

Don Pedro Marfa González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en autos 419/99, seguidos a instancia de Félix Fernández Rodríguez, contra Hulleras de Sabero y Anexas, S.A., y más, sobre pensión de invalidez-silicosis, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 15 de septiembre, a las 9.30 horas de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social número 3, sito en León, c/ Sáenz de Miera, 6-2.º. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamientos del Art. 59 de la L.P.L.

Y para que sirva de citación en forma a Hulleras de Sabero y Anexas, S.A., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 15 de junio de 1999.—Firmado: P.M. González Romo.

6021 1.875 ptas.

Don Pedro Marfa González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en autos 436/99, seguidos a instancia de Máximo Suárez Castro, contra Construcciones y Saneamiento Procoal, S.L., y más, sobre prestaciones, accidente de trabajo, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 20 de septiembre, a las 9.32 horas de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social número 3, sito en León, c/ Sáenz de Miera, 6-2.º. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamientos del Art. 59 de la L.P.L.

Y para que sirva de citación en forma a Construcciones y Saneamiento Procoal, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 13 de julio de 1999.-Firmado: P.M. González Romo.

6636

3.000 ptas.

* * *

Don Pedro María González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en autos 421/99, seguidos a instancia de José María Fuertes Martínez, contra Construcciones Palacios Reyero, S.L., sobre cantidad, se ha señalado para la celebración del acto de juicio, previa conciliación, el día 1 de septiembre, a las 10.00 horas de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado de lo Social número 3, sito en León, c/ Sáenz de Miera, 6-2.º. Con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamientos del Art. 59 de la L.P.L.

Y para que sirva de citación en forma a Construcciones Palacios Reyero, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León, a 14 de julio de 1999.-Firmado: P.M. González Romo.

6637

3.000 ptas.

* * *

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria sustituta del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace saber: Que en ejecución contenciosa 87/99, dimanante de los autos 335/99, instados por Francisco Javier Santos Alonso, contra José Luis Cabiellés Robles, en reclamación por cantidad, se ha aceptado la siguiente:

Propuesta: Secretario, señor González Romo.-Providencia: Magistrado, señor Cabezas Esteban.-En León a 28 de junio de 1999.

Dada cuenta, conforme al artículo 235 de la Ley de Procedimiento Laboral, en relación con el 919 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acuerda la ejecución contra José Luis Cabiellés Robles, vecino de calle Real, 22, Navatejera (León), y en consecuencia regístrese y, sin necesidad de previo requerimiento al ejecutado, procédase al embargo de bienes de su propiedad en cuantía suficiente a cubrir la suma de 565.802 pesetas, más 100,75 pesetas día de intereses hasta la fecha de pago, en concepto de principal, y la de 115.000 pesetas que por ahora y sin perjuicio se calculan para gastos y costas, guardándose en las diligencias de embargo el orden establecido en el artículo 1.447 de la Ley antes citada, sirviendo la presente de mandamiento en forma a la Comisión Ejecutiva de este Juzgado para el embargo de bienes. Expídanse oficios al Centro de Gestión Catastral y de Cooperación Tributaria, Registro de la Propiedad y Ayuntamiento del domicilio del apremiado, interesando certificación de los bienes o derechos susceptibles de embargo, inscritos a su nombre. Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de reposición. Lo dispuso S.S.ª, que acepta la anterior propuesta. Doy fe.

Firmado.-J. L. Cabezas Esteban.-P. M. González Romo.- Rubricados.

Y para que conste y sirva de notificación en forma legal a José Luis Cabiellés Robles, actualmente en domicilio desconocido, expido el presente en León a 20 de julio de 1999.-Firmado: C. Ruiz Mantecón.-Rubricados.

6781

5.000 ptas.

NÚMERO UNO DE PONFERRADA

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hace saber: Que en los autos número 652/98, seguidos a instancia de Antonio Alonso Blanco, contra INSS y otros, sobre silicosis, se ha señalado para la celebración del acto del juicio, previa conciliación en su caso, el día 22 de septiembre próximo, a las 12.20 horas de su mañana, en la Sala de Audiencia de este Juzgado.

Y para que sirva de citación en legal forma a la empresa demandada Antracitas de Igüeña, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido

el presente en Ponferrada a 1 de julio de 1999, advirtiéndole que las demás notificaciones se le efectuarán en la forma prevista en el artículo 59 de la Ley de Procedimiento Laboral.-El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

6193

2.250 ptas.

* * *

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 250/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José González Santín, contra la empresa Ferralla Tuto, S.L., Fondo de Garantía Salarial, Ferralla Toral, S.L., sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a las demandadas Ferralla Tuto, S.L., y Ferralla Toral, S.L., para el acto de juicio a celebrar el día 16 de septiembre de 1999, a las 11.10 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ferralla Tuto, S.L., y Ferralla Toral, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a veintinueve de junio de mil novecientos noventa y nueve.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.-El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

6105

2.875 ptas.

* * *

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 165/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Eulogio Carrasqueño de la Fuente, contra la empresa INSS y Tesorería, Ocejo y García, S.A., Fremap, sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia señalando para la celebración del juicio el día 22 de septiembre de 1999, a las 11.40 horas, y acordando citar a la empresa demandada Ocejo y García, S.A., a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ocejo y García, S.A., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.-El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

6536

3.125 ptas.

* * *

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 306/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Adelino Marqués Gaspar, contra la empresa Isidro García González, S.L., sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Acta por la que se acuerda la suspensión del juicio, de común acuerdo del juicio que venía señalado para el día 23 de junio, señalándose nuevo señalamiento a juicio para el día 29 de septiembre de 1999, a las diez horas de su mañana, debiendo citarse a la demandada Isidro García González, S.L., a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Isidro García González, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a veintitrés de junio de mil novecientos noventa y nueve.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.—El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

5967 2.875 ptas.

Cédula de citación

En virtud de lo acordado por el Magistrado Juez de Instrucción número uno de esta ciudad y partido, en proveído de esta fecha dictado en el juicio de faltas número 150/98, sobre amenazas, por medio de la presente se cita a Óscar Rodríguez Oliveira, actualmente en ignorado paradero, de comparecencia ante este Juzgado para el próximo día 7 de octubre a las 11.15 horas a fin de asistir al juicio oral.

Dado en Ponferrada, a 16 de julio de 1999.—El Magistrado Juez (ilegible).—La Secretaria (ilegible).

6626 1.250 ptas.

Cédula de citación

En virtud de lo acordado por el Magistrado Juez de Instrucción número uno de esta ciudad y partido, en proveído de esta fecha dictado en el juicio de faltas número 152/98, sobre amenazas, por medio de la presente se cita a la denunciante María Luz Rei Augusto y al denunciado Amílcar dos Santos, actualmente en ignorado paradero, de comparecencia ante este Juzgado para el próximo día 7 de octubre a las 9.00 horas a fin de asistir al juicio oral.

Dado en Ponferrada, a 16 de julio de 1999.—El Magistrado Juez (ilegible).—La Secretaria (ilegible).

6625 1.250 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 481/1999 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Gerardo Álvarez Vega, contra la empresa INSS y Tesorería, Antracitas de Quiñones, S.A., Fremap, sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a la empresa demandada a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para el acto de juicio acordado para el día 15 de diciembre de 1999, a las 10.20 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Antracitas de Quiñones, S.A., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 16 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial (ilegible).
6675 2.875 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 490/1999 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Manuel Parrilla Blanco, contra la empresa Carbones Isidoro Rodríguez, sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a la empresa demandada a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para el acto de juicio acordado para el día 15 de diciembre de 1999, a las 10.30 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Carbones Isidoro Rodríguez, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 16 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial (ilegible).
6676 2.875 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 467/1999 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Manuel López Vieiros contra la empresa Combustibles de Fabero, S.A., sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a la empresa demandada a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para el acto de juicio acordado para el día 15 de diciembre de 1999, a las 10.00 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Combustibles de Fabero, S.A., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 16 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial (ilegible).
6677 2.875 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 501/1999 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Tomás Álvarez de Antón, contra la empresa Antracitas del Bierzo, S.L., sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a la empresa demandada a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para el acto de juicio acordado para el día 15 de diciembre de 1999, a las 10.40 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Antracitas del Bierzo, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 20 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial (ilegible).
6718 2.625 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 378/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Leopoldo Sutil Álvarez, contra la empresa Preparaciones Mineras, S.L., sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a la demandada Preparaciones Mineras, S.L., a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para el acto de juicio señalado para el 16 de septiembre de 1999, a las 11.45 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Preparaciones Mineras, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 22 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado salvo las que revistan forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.
6783 2.750 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 310/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Isidro Alba Lago, contra la empresa M. Vázquez Iglesias, sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia en la que se acuerda la citación a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de la empresa demandada, por figurar desaparecida, para el día 10 de noviembre a las 11.10 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a empresa M. Vázquez Iglesias, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 11 de mayo de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado salvo las que revistan forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.
6784 2.625 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 175/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Fernando Ribeiro X, contra la empresa Contratas y Fomento, S.L., sobre Seguridad Social, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando citar a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA a la empresa demandada, para el acto de juicio señalado para el día 22 de septiembre de 1999, a las 11.25 horas.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Contratas y Fomento, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada a 20 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado salvo las que revistan forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.
6785 2.625 ptas.

Cédula de notificación

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 433/1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Antonio Mendo Prieto, contra la empresa Excavaciones, Canteras y Transportes, S.L., sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia acordando la celebración del juicio para el día 16 de septiembre de 1999 a las 11.40 horas y la citación de la empresa demandada a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a empresa Excavaciones, Canteras y Transportes, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada, a 22 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado salvo las que revistan forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.
6787 2.750 ptas.

NÚMERO DOS DE PONFERRADA

Cédula de citación

Doña Ana María Gómez-Villaboa Pérez, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada (León).

Hago saber: Que en autos número 426 /1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Francisco Balado Castaño, contra el INSS y otros, sobre pensión de jubilación, se ha acordado citar a la empresa demandada Auxiliar de Sondeos, S.A. (AUDESA), cuyo último domicilio lo tuvo en Madrid y actualmente en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala de Audiencia de este Juzgado el próximo día 13 de septiembre, a las 10.20 horas, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a la empresa demandada "Auxiliar de Sondeos, S.A." (AUDESA), en el procedimiento sobre Seguridad Social referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, así como en el de la provincia de Madrid, y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada a 7 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.-La Secretaria Judicial, Ana María Gómez-Villaboa Pérez.

6384 4.375 ptas.

Cédula de citación

Doña Ana María Gómez-Villaboa Pérez, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada (León).

Hago saber: Que en autos número 454 /1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Ermitas Cerezales Doral, contra Grupo Dairen, S.A., y otra, sobre reclamación de cantidad, se ha acordado citar a dicha empresa demandada "Grupo Dairen, S.A.", en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala de Audiencia de este Juzgado el próximo día 14 de septiembre, a las 10.25 horas de su mañana, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a Grupo Dairen, S.A., en el procedimiento sobre reclamación de cantidad ordinario referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada a 12 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.-La Secretaria Judicial, Ana María Gómez-Villaboa Pérez.

6541 4.250 ptas.

Cédula de citación

Doña Ana María Gómez-Villaboa Pérez, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada (León).

Hago saber: Que en autos número 437 /1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Pérez Amigo, contra

empresa Andrés Calvo Martínez, Fremap, INSS y TGSS, sobre silicosis, se ha acordado citar a la empresa demandada Andrés Calvo Martínez, en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala Audiencia de este Juzgado el próximo día 20 de septiembre de 1999, a las 11.55 horas, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a la empresa Andrés Calvo Martínez, S.A., en el procedimiento sobre Seguridad Social referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada a 23 de junio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.—La Secretaria Judicial, Ana María Gómez-Villaboa Pérez.

6108

4.500 ptas.

Cédula de citación

Doña Ana María Gómez-Villaboa Pérez, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada (León).

Hago saber: Que en autos número 477 /1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Andrés Fernández Blanco, contra INSS y otros, sobre incapacidad permanente derivada de A.T. (valoración conjunta-silicosis), se ha acordado citar a Mina Celestina, S.L., en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala Audiencia de este Juzgado el próximo día 20 de septiembre, a las 12.10 horas, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a la empresa demandada Mina Celestina, S.L., en el procedimiento sobre Seguridad Social referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada a 13 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.—La Secretaria Judicial, Ana María Gómez-Villaboa Pérez.

6540

4.500 ptas.

Cédula de citación

Doña Ana María Gómez-Villaboa Pérez, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada (León).

Hago saber: Que en autos número 462 /1999, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Ángel Parra Arias, contra la empresa Parra y Quiroga, S.L., y otros, sobre incapacidad permanente derivada de accidente de trabajo, se ha acordado citar a la empresa Parra y Quiroga, S.L., en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala Audiencia de este Juzgado el próximo día 21 de septiembre, a las 10.50 horas de su mañana, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se

suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a Parra y Quiroga, S.L., en el procedimiento sobre Seguridad Social referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada a 7 de julio de 1999.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.—La Secretaria Judicial, Ana María Gómez-Villaboa Pérez.

6385

4.375 ptas.

NÚMERO NUEVE DE MADRID

Doña María Asunción Varona García (Secretaria sustit.), Secretaria de lo Social número nueve de los de Madrid y su provincia.

Hago saber: Que por providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Juan Fernández Cabrero, contra Paulino Robles García, Nieves Rey Navas, Paulino Robles Rey, Mónica Robles Rey, Promociones y Construcciones San Antón y García Riega, S.L., en reclamación por procedimiento ordinario, registrado con el número D-677/98, se ha acordado citar a Promociones y Construcciones San Antón, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 21 de septiembre de 1999, a las 10.45 horas de su mañana, para la celebración de los actos de conciliación y, en su caso, juicio, que tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número nueve, sito en la calle Hernani, 59, 2º, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Y para que sirva de citación a Promociones y Construcciones San Antón, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

Madrid, 7 de julio de 1999.—La Secretaria Judicial, María Asunción Varona García.

Autos número D-677/98.

Diligencia.—En Madrid, a siete de julio de mil novecientos noventa y nueve.

La extiendo yo, el Secretario, para dar cuenta a S.Sª Ilma. del estado de las presentes actuaciones. Doy fe.

Providencia.—Magistrado Juez: Ilmo. señor/a Moreno González-Aller.

En Madrid, a siete de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Dada cuenta; visto el estado de las presentes actuaciones y según consta en la anterior acta de suspensión de juicio, cítese nuevamente a las partes para el acto de conciliación y en su caso juicio, señalándose para el mismo la audiencia del día 21 de septiembre de 1999, a las 10.45 horas de su mañana, en la Sala de Audiencias de este Juzgado.

Cítese al demandado Promociones y Construcciones San Antón a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma podrán interponer recurso de reposición ante este Juzgado, dentro del plazo de tres días hábiles siguientes al de su notificación (artículo 184 de la LPL).

Así lo mandó y firma SSª Ilma. Doy fe.

Ilmo. señor/a Magistrado Juez.

S.Sª el Secretario Judicial.

Diligencia.—Seguidamente se cumple lo ordenado, enviando a cada uno de los afectados un sobre por correo certificado con acuse de recibo, conteniendo copia de la anterior resolución, en la forma prevista en el artículo 56 de la LPL. Doy fe.

6542

6.875 ptas.