



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN



Administración. —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime. — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	Martes, 19 de febrero de 2002 Núm. 42	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 0,12 €.																														
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> <th>Franqueo (€)</th> <th>Total (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> <td>36,00</td> <td>84,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> <td>18,00</td> <td>45,27</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> <td>9,00</td> <td>25,51</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> <td>—</td> <td>0,52</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> <td>—</td> <td>0,61</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)	Anual	47,00	1,88	36,00	84,88	Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27	Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51	Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	—	0,52	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	—	0,61	ADVERTENCIAS 1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)																												
Anual	47,00	1,88	36,00	84,88																												
Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27																												
Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51																												
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	—	0,52																												
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	—	0,61																												

SUMARIO

	Página	Página
Subdelegación del Gobierno	—	1
Diputación Provincial	—	40
Administración General del Estado	—	—
Administraciones Autonómicas	—	—
Administración Local	—	1
Administración de Justicia	—	40
Anuncios Particulares	—	—

Administración Local

Ayuntamientos

PALACIOS DEL SIL

En cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se hacen públicas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Palacios del Sil, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo mediante acuerdo adoptado por aquella en sesión del 5 de junio de 2001, publicado en el BOC y L número 207 de 24 de octubre de 2001 y BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 253, de 5 de noviembre de 2001.

MEMORIA DE ORDENACIÓN NORMATIVA

El Alcalde Presidente, Orlando López Martínez.

* * *

PRESENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PALACIOS DEL SIL

El conjunto de documentación que integra el presente documento responde al encargo realizado por la el Excma. Diputación Provincial de León para la redacción del documento de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL para el término municipal de Palacios del Sil, y su contenido contempla las especificaciones recogidas en la Ley del Suelo y Reglamentos, estructurándose en los siguientes volúmenes:

- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.

La documentación presentada corresponde a la fase de APROBACIÓN PROVISIONAL una vez modificado el documento según las directrices fijadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Para la elaboración de este documento se han tenido en cuenta las características urbanísticas y la problemática detectada en la fase

de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, los criterios fijados por el propio equipo redactor atendiendo a las especificaciones fijadas en la Ley del Suelo, así como las propuestas presentadas por el Ayuntamiento y vecinos de Palacios del Sil.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En la actualidad el municipio de Palacios del Sil carece de instrumentos urbanísticos de ámbito local que regulen específicamente esta actividad en su término municipal, por lo que el único instrumento urbanístico vigente son las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de León.

Se considera, por tanto, que no existe un marco legal y urbanístico específico adecuado para resolver las necesidades del citado municipio en su actual estado de desarrollo residencial, tanto de carácter permanente como estacional.

Es, por otra parte, intención de la Excma. Diputación Provincial de León dotar a los Ayuntamientos de las figuras de planeamiento precisas para desarrollar el modelo territorial de ordenación más adecuado a las necesidades del municipio; de manera que se resuelvan las necesidades urbanísticas del municipio y controle la implantación sobre suelo urbanizable y no urbanizable.

De lo anteriormente expuesto se plantea la necesidad de fijar un marco de ámbito municipal que resuelva las necesidades de este municipio, por lo que se plantea el documento de:

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PALACIOS DEL SIL”

Del que este documento se presenta para su APROBACIÓN PROVISIONAL.

Se plantea en esta etapa concretar los criterios y objetivos generales del desarrollo de dicha figura de Planeamiento, a partir de los datos obtenidos en la Fase de Información Urbanística, sugerencias al Avance, alegaciones y propuestas referidas al documento de Aprobación Inicial, las determinaciones y sugerencias realizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de León, así como de las directrices fijadas por la Normativa vigente; señalando las pautas para la clasificación del suelo, ordenación y normativa por la que el municipio se registrará, en lo concerniente a su desarrollo urbanístico.

Ponferrada. Diciembre de 2000

Por el equipo redactor:

Matilde Puertas Martín.	Arquitecta
Equipo Redactor:	
-Matilde Puertas Martín.	Arquitecta
-Fco. Javier Puentes Vallejo	Arquitecto Urbanista
-Agustín Martín Martín	Arquitecto
-Mercedes Gil Pastor	Geógrafa
-J. Manuel de la Fuente Arranz	Geógrafo
-Emilio Rajo Fernández	E. de Arquitectura.

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Normas Subsidiarias del término municipal de Palacios del Sil establece las condiciones que deberán ser cumplidas por todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a desarrollar en dicho término, teniendo como punto de partida las determinaciones de la Ley del Suelo vigente en el Título II, en cuanto a régimen urbanístico del suelo, así como las determinaciones expresadas en los correspondientes reglamentos; teniendo en cuenta que estos terrenos se encuentran incluidos en el ámbito del P.O.R.N. de la Sierra de Ancares.

1.2. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El presente documento tiene la condición de Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal con el contenido y el alcance previstos en la Ley del Suelo y los art. 91 a 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Las Normas tienen ámbito municipal, comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al municipio de Palacios del Sil.

1.3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

Se redacta el presente Documento con el objeto de definir la ordenación urbanística del término municipal de Palacios del Sil (León).

En virtud de lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento se considera competente para la formulación de las Normas Subsidiarias al municipio interesado, a cuyo Ayuntamiento corresponde la aprobación inicial y provisional (art. 153 Reglamento de Planeamiento).

En virtud de lo establecido en la Ley del Suelo es posible remitir el documento de Avance al Ayuntamiento y al organismo Comisión Provincial de Urbanismo sin el trámite de exposición pública; aunque es potestativo del criterio municipal decidir sobre la exposición pública del documento de Avance.

La tramitación del expediente de elaboración y aprobación de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley del Suelo, con la particularidad de que, una vez aprobadas provisionalmente, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva (art 153 de R. de P.). El proceso de aprobación deberá seguir las siguientes fases de tramitación, sin incluir la fase mencionada para el avance en el párrafo anterior:

1º.- Elaboración de documento de información y documento para aprobación inicial.

2º.- Terminada la fase de elaboración, el Ayuntamiento procederá a la aprobación inicial de las Normas, acordando, a su vez, la apertura del trámite de información pública (plazo mínimo 30 días), durante el cual se podrán presentar alegaciones. Los citados acuerdos (de aprobación inicial y de información pública) deberán publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. (arts. 127 y 128 R.P.).

-En el acuerdo de aprobación inicial deberán determinarse, en su caso, las áreas afectadas por la suspensión de licencias, según dispone la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

3º.- A la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará la aprobación

provisional de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal con las modificaciones que procedan.

4º.- Una vez aprobadas provisionalmente las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal, el Ayuntamiento la remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial, órgano competente para la aprobación definitiva, cuyo acuerdo se publicará en el *Boletín Oficial de la Comunidad y de la Provincia*. (art 151 R.P.)

1.4. EFECTOS.

Las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal, conforme a los art. 55 a 63 de la Ley del Suelo es pública, ejecutiva y obligatoria.

a) PUBLICA: Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar en su integridad la totalidad de la documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado según el art. 55 de la L.S. que deberá estar a disposición del público en el local que a este fin habilite el Ayuntamiento.

b) EJECUTIVA: Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas, al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León y de la Provincia*, art. 56 L.S.

c) OBLIGATORIA: Debe exigirse a cualquier persona física o jurídica del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

1.5. DOCUMENTACIÓN Y VALOR DE LA MISMA.

-MEMORIA: Análisis efectuado por la adopción de la ordenación establecida por las Normas, explicación y justificación.

-PLANOS:

-Planos de información: integran la realidad urbanística del municipio.

-Planos de ordenación: indican la determinación de la ordenación establecida, en lo referente a proyectos de urbanización, ocupación del suelo y edificación complementando las directrices de las Normas Urbanísticas.

-NORMAS URBANÍSTICAS:

-Documento que fija las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal (planeamiento, gestión y ejecución) delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

1.6. ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN.

a) ÁMBITO.-El territorio de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal es todo el término municipal de Palacios del Sil. Sobre la totalidad del término municipal se clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico del mismo y su ordenación.

b) Las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal tendrán VIGENCIA indefinida: no obstante en el presente documento se recogen los supuestos en que debe procederse a su revisión, sustitución o modificación, independientemente de lo expuesto en el art. 45 de la L.S.

c) La REVISIÓN de las presentes Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal se realizará cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del ámbito territorial o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales.

Asimismo se podrán revisar las Normas Subsidiarias de ámbito municipal si se produjeran las siguientes circunstancias:

-Cuando se produzca un aumento no previsto de actividad industrial o residencial dentro del término.

-Cuando el suelo urbano previsto en estas Normas resulte insuficiente para satisfacer las necesidades del mismo.

-Cuando por cualquier otro motivo se produjera una alteración sustancial del modelo ordenador del territorio en el ámbito municipal.

d) Aquellos elementos de la ordenación cuya alteración no implique un cambio sustancial de la propuesta podrán ser objeto de MODIFICACIÓN, que conforme a lo previsto en los art. 50 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

1.7. SUPLETORIEDAD.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes ordenanzas y normas, serán de aplica-

ción, con carácter supletorio, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial y Normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial que sea de aplicación.

Todas aquellas normas que concurren en un elemento objeto de actuación urbanística tienen carácter vinculante y serán de obligado cumplimiento y aplicación en su totalidad.

1.8. TERMINOLOGÍA.

1.8.1. GENERALIDADES.

Los términos empleados en estas Normas Subsidiarias se ajustarán a las definiciones establecidas en el propio texto.

Los términos establecidos por dichas definiciones serán de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen estas Normas pueden, en la medida que resulte necesario, por insuficiencias de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar, en tal caso, su significado de forma precisa.

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

SISTEMAS LOCALES -Conjunto de suelo reservado para viarios, zonas verdes, y otros servicios para atender las necesidades del núcleo y el total de la población.

MANZANA -Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías y espacios públicos.

1.8.2. CONDICIONES DE PARCELA.

a) -Tipos de parcela.

PARCELA RÚSTICA -La parcela no incluida en el perímetro de delimitación de suelo urbano.

PARCELA URBANA -La parcela incluida en el perímetro de delimitación de suelo urbano.

PARCELA EDIFICABLE -Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

PATIO DE MANZANA -Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

PATIO DE PARCELA -Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

PARCELA MÍNIMA -Es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la segregación, incluyendo las existentes en la actualidad que estén por debajo de estos mínimos.

b) -Linderos, superficies.

LINDERO FRONTAL -Línea perimetral que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente.

LINDERO LATERAL -Son los restantes límites de la parcela, llamándose testero al opuesto al frontal.

SUPERFICIE DE PARCELA -Es el área encerrada por las alineaciones exteriores de la parcela.

c) -Alineaciones.

ALINEACIÓN ACTUAL -La definida por los linderos de las fincas con los viales o espacios públicos existentes.

ALINEACIÓN OFICIAL -La fijada por las Normas o los Planes y Estudios de Detalle que las desarrollen, que pueden o no coincidir con la actual. Y pueden ser:

-**ALINEACIÓN EXTERIOR** -Definen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o viales.

-**ALINEACIÓN INTERIOR** -Definen el límite de la parcela edificable y la que debe permanecer libre.

d) -Parcela edificable. Solar.

SOLAR -Es la superficie del suelo urbano apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones:

-Aquellas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas disponen de toda la infraestructura necesaria para poder ser edificadas: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y acceso rodado desde calzada pavimentada.

1.8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) -Elementos de referencia de la posición del edificio.

CERRAMIENTO -Valla o límite físico situado sobre los linderos de parcela.

FACHADA -Es el paramento exterior que da frente a una vía de comunicación, tenga o no acceso desde ella.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN -Es la que delimita la superficie de parcela ocupada por la edificación.

MEDIANERÍA -Es el plano edificado sobre la linde colindante.

RASANTE DE VIALES -Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, medidos en el eje de la vía.

RASANTE DE TERRENOS -Son los perfiles del terreno, natural o modificado.

b) -Posición del edificio.

EDIFICIO EN LINEA -Cuando la línea de edificación coincide con la alineación.

EDIFICIO FUERA DE LINEA -Cuando la línea de edificación corta la alineación.

EDIFICIO RETRANQUEADO -Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

RETRANQUEO -Distancia entre la edificación y la alineación exterior. Puede ser un valor fijo o mínimo y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

FONDO EDIFICABLE -Es la distancia entre la alineación exterior a la fachada interior del edificio y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

FONDO DE EDIFICACIÓN -Es la distancia entre la línea de fachada de la edificación a la fachada interior del edificio y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

c) -Tipologías.

EDIFICACIÓN AISLADA -Es aquella que está exenta, separada totalmente de otras construcciones, en el interior de la parcela.

EDIFICACIÓN MEDIANERA -Es aquella que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela mediante pared medianera.

EDIFICACIÓN ADOSADA -Es aquella que se encuentra adosada en uno de los linderos a la propiedad colindante.

EDIFICACIÓN PAREADA -Conjunto de dos viviendas que se encuentran adosadas en uno de los linderos mediante pared medianera y aisladas en los restantes lados.

EDIFICACIÓN AGRUPADA -Edificación entre medianeras destinada a vivienda unifamiliar.

EDIFICIO EXCLUSIVO -Es aquel que en todas sus dependencias se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

EDIFICACIÓN ABIERTA EN ALTURA -Es aquella que su tipología edificatoria coincide con el bloque de viviendas plurifamiliares adosado o aislado de tres o más alturas.

1.8.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

a) -Superficie ocupable.

SUPERFICIE OCUPABLE -La superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos o separaciones a linderos, teniendo que cumplir todos los requisitos.

ÁREA DE MOVIMIENTO -La superficie de parcela restante de sustraer los retranqueos o separaciones obligatorios a linderos.

OCUPACIÓN SOBRE RASANTE -La edificación debe estar totalmente incluida sobre la superficie ocupable.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE -La edificación puede ocupar superficie destinados a retranqueos siempre que la construcción sea totalmente subterránea.

b) -Superficie ocupada.

SUPERFICIE OCUPADA -Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en su intersección con un plano horizontal.

c) -Superficie libre.

SUPERFICIE LIBRE.-Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación y en la que solo se podrán disponer ajardinamiento, pavimentaciones e instalaciones deportivas descubiertas.

d) -Coeficiente de ocupación.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.-La relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela. Su aplicación determina la máxima ocupación de parcela permitida.

1.8.5. EDIFICABILIDAD.

EDIFICABILIDAD DE PARCELA.-Es la superficie máxima edificable dentro de una parcela y por lo tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.

a) -Superficie edificada.

SUPERFICIE EDIFICADA.-Es la superficie delimitada por las líneas exteriores de la edificación de cada planta o espacio disponible, sótanos y espacios bajo cubierta accesibles y el 50% de cuerpos volados y terrazas; así como construcciones auxiliares.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas que tengan uso posible. Los balcones, terrazas y superficies cubiertas no cerradas computarán por el 50% de superficie.

b) -Superficie útil.

SUPERFICIE ÚTIL.-Es la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Los balcones, terrazas y porches computarán por el 50% de superficie. Quedando excluidas superficies cuya altura sea inferior a 1,50 m.

c) -Superficie edificable.

SUPERFICIE EDIFICABLE.-La superficie máxima a edificar dentro de la parcela se determinará mediante un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela o bien en función de las condiciones de ocupación, volumen y alturas, teniendo que cumplir todos los requisitos.

d) -Coeficiente de edificabilidad.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-La relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela. Su aplicación determina la máxima edificabilidad permitida por parcela.

1.8.6. FORMA DE LOS EDIFICIOS.

a) -Altura del edificio.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.-Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior saliente o no, del alero, que da origen al comienzo de la cubierta, medida en el punto medio del frente de fachada. Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor a 2,00 m. medidos en el punto medio de cada tramo, que se considerará cota 0.

ALTURA DE CORNISA.-Distancia vertical medida hasta la cara inferior, saliente o no, del alero, que da origen al comienzo de la cubierta. Esta dimensión regula la altura máxima de la edificación junto con la pendiente máxima de faldón, que se determina en las condiciones de edificación.

ALTURA MÁXIMA TOTAL.-Límite máximo de la altura de la edificación medida hasta la cumbrera más alta del edificio. Por encima solo se permitirán chimeneas e instalaciones, siempre que cumplan condiciones estéticas.

b) -Cota de origen y referencia.

COTA DE ORIGEN.-Cota que sirve para definir el nivel de pavimento de planta baja del edificio, y origen de medición del número de plantas. Será como máximo de 1,20 y 1,00 m. sobre la rasante del vial para edificación sobre línea de fachada y retranqueada, respectivamente.

c) -Alturas interiores.

ALTURA DE PISO.-Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjado consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISO.-Es la distancia vertical entre la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.

d) -Plantas de la edificación.

PLANTA.-Toda superficie horizontal y cubierta adaptada para desarrollar una actividad.

PLANTA SÓTANO.-Aquella planta que tiene un techo por debajo de la cota de origen.

PLANTA SEMISÓTANO.-Aquella planta que tiene el suelo por debajo de la cota de origen y el techo por encima de dicha cota.

PLANTA BAJA.-Aquella planta que coincide con la cota de origen.

PLANTA DE PISO.-Aquella planta situada por encima del techo de planta baja.

ATICO.-Última planta del edificio, cuando sus fachadas se encuentran rematadas respecto a las principales del edificio.

BAJO CUBIERTA.-Planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de la cubierta.

1.8.7. USOS.

USO CARACTERÍSTICO.-Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos.

USO COMPATIBLE.-Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características que le son propias.

USO COMPLEMENTARIO.-Es aquel relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

USO CONDICIONADO.-Es aquel cuya implantación depende del uso característico, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

USOS PERMITIDOS.-Son aquellos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas. Estos usos pueden ser autorizados por el Ayuntamiento.

USOS AUTORIZABLES.-Son aquellos que se consideran autorizables de acuerdo al art. 4.6 de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de León. Estos usos deben ser autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo.

USOS FUERA DE ORDENACIÓN.-Son aquellos usos y edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las N.S. que resultan prohibidos por la nueva regulación de las mismas, no pudiéndose autorizar su mejora o ampliación.

1.8.8. CARRETERAS.

TRAMO URBANO.-En la carretera, es aquel que discurre por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

TRAVESÍA.-Es la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras (2/3) partes de su longitud y un entramado de calles en una de sus márgenes.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.-Son terrenos ocupados por la carretera, y sus elementos funcionales y una franja de 8 m. en vías rápidas y de 3 m. en el resto de carreteras a cada lado medidos desde la arista exterior de la explanación.

ZONA DE SERVIDUMBRE.-Son dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas a una distancia de 25 m. en vías rápidas y de 8 m. en el resto de carreteras medidos desde las citadas aristas.

ZONA DE AFECCIÓN.-Son dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. autovías y en vías rápidas y de 30 m en el resto de carreteras medidos desde las citadas aristas.

LÍNEA LÍMÍTROFE DE EDIFICACIÓN.-Línea desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de la edificación se sitúa a 50 m. del borde de la carretera en autovías y en vías rápidas; a 25 m. en la Red Regional Básica y a 18 m. en el resto de carreteras.

1.9. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES.

TIPO DE SUELO	Núcleo	Superficie Has
SUELO URBANO:		71,78 Has
	Corbón del Sil	1,96 Has
	Cuevas del Sil	2,99 Has
	Matalavilla	3,77 Has
	Mataotero	3,57 Has
	Palacios del Sil	29,55 Has
	Salientes	6,47 Has
	Susañe del Sil	12,76 Has
	Tejedo del Sil	2,32 Has
	Valdeprado	2,37 Has
	Valseco	3,78 Has
	Villarino del Sil	2,24 Has
SUELO APTO PARA URBANIZAR		3,25 Has
SUELO NO URBANIZABLE SIN ESPECIAL PROTECCIÓN		907,79 Has
	S. N. U. de Borde	142,05 Has
	S. N. U. Común C-1	491,36 Has
	S. N. U. Común C-2	274,38 Has
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (Uso Limitado)		19.917,18 Has
TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		20.900,00 Has

1.10. MEMORIA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.10.1 -CRITERIOS Y OBJETIVOS.

En la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Palacios del Sil (León) se plantean unos objetivos ateniendo a la problemática específica del término municipal, recogida en el documento de información urbanística y a las especificaciones realizadas al documento de avance y aprobación inicial; dichos objetivos se relacionan a continuación y para su consecución se exponen los siguientes criterios adoptados, según exigencia del art. 95 R.P.

A. CREAR UNA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Normativa que, basándose en la realidad actual de los núcleos pertenecientes al término municipal, regule la actividad y la edificación urbana mediante:

-La aportación de cartografía actualizada del núcleo.

-La dotación al Ayuntamiento de un instrumento legal que permite controlar el desarrollo urbanístico del municipio, dotándole de un instrumento que facilite la concesión de licencias en zonas no protegidas por determinaciones del Espacio Natural.

B. CONSOLIDAR LOS NÚCLEOS URBANOS.

En los distintos núcleos que componen el municipio se tienen en cuenta:

-Considerar como suelo urbano el consolidado actualmente de acuerdo con la Ley de Suelo vigente y sus determinaciones junto con sus reglamentos correspondientes.

-Aplicar criterios y determinaciones expuesto por los N.S.P.M.A.P. de julio de 1991.

-Mantener la morfología urbana existente y proponer una tipología edificatoria coherente con la actual, según áreas homogéneas en las que aparecen dichas características urbanas.

C. REORGANIZAR EL CRECIMIENTO URBANO.

Atendiendo a los criterios que a continuación se exponen:

-Proponer una trama urbana más homogénea y continua dando lugar a la aparición de nuevas vías y manzanas más adecuadas a la escala de los diferentes núcleos que:

*) Permitan la edificación de paquetes urbanos que carecen de infraestructuras y acceso rodado de dimensiones adecuadas.

*) Faciliten un mejor desarrollo estudiado en su trama.

*) Controlar edificación dispersa en desarrollos lineales.

-Resolver y dar salida a bolsas de suelo que se han producido debido a desarrollos lineal y consolidación de la edificación en vías y caminos existentes.

D. RESOLVER LAS NECESIDADES DE SUELO.

De acuerdo con el estudio de la información urbanística se observan necesidades de distinto tipo:

Suelo urbano para edificación residencial ordenado y homogéneo.
Suelo público para equipamiento y zonas verdes.

Suelo apto para urbanizar de tipo residencial y viviendas P.O.
Para solucionar dichas necesidades estas Normas actúan:

a) Mejorando la capacidad del s. urbano, con apertura de nuevas calles localizándolas sobre grandes paquetes de suelo e incluyéndolas como suelo urbano.

b) Obteniendo y reservando suelo público para equipamiento y zonas verdes.

c) Proponiendo y diversificando la localización de suelo apto para urbanizar de tipo residencial, en una zona próxima a la vía de comunicación más importante de la comarca y suficientemente diferenciada de los núcleos.

E. PROTEGER EL MEDIO NATURAL Y AGRÍCOLA.

Planteando la protección del suelo no urbanizable para preservar el medio natural, forestal y agrícola de intervenciones indiscriminadas. Para ello se propone una zonificación del suelo no urbanizable en el que se establece, en función de su valor intrínseco, un control progresivo de las actividades permitidas y autorizables; pasando de zonas de alto valor donde solo se permiten actividades ligadas con la conservación y regeneración del medio a zonas en las que se permiten actividades con mayor incidencia sobre el mismo. Exigiéndose el control del impacto ambiental que pudieran producir, estando regulado por la legislación sectorial.

Para ello se propone limitar el suelo urbano a los núcleos consolidados y no aumentarlo apoyándose en actuaciones específicas, siguiendo en este caso las determinaciones de las N.S.P.M.A.P. y las directrices de Espacios Naturales de la J.C.y L.. Haciendo especial hincapié en la protección de los espacios naturales Catoute-Nevadín y Arcos del Agua y sierra de Ancares y su entorno, en las zonas pertenecientes al término municipal de Palacios del Sil.

Se considera, además, necesario elaborar una normativa de protección para evitar la urbanización del suelo rústico, controlando y limitando las actuaciones de parcelación y edificación que da lugar a la aparición de nuevos núcleos de población, así como impedir el desarrollo incontrolado del sector industrial en todo el término municipal.

F. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Elaborando un precatálogo donde se recogen los elementos de interés artístico e indicar unas normas de protección de los mismos.

Los criterios para la elección de los mismos son:

-El carácter de elemento singular, ya sea por su calidad constructiva, tipológica, artística, etc.

-El valor de elementos arquitectónicos tradicionales respecto a su construcción, uso y características propias.

Por otro lado se señalan determinadas zonas de valor e interés arqueológico, que se localizan en el término municipal.

G. MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1. Abastecimiento de agua.

Dado que las captaciones y depósitos existentes en los diferentes núcleos del término municipal garantizan sobradamente las necesidades de suministro existentes y previsibles a medio plazo, en cuanto a calidad y cantidad; tan solo se plantea la mejora del mantenimiento e instalaciones existentes.

En cuanto a la red de abastecimiento y teniendo en cuenta las posibilidades de la red existente, se plantea tan solo racionalizar y rentabilizar la misma, proponiendo un desarrollo en forma de malla que economice los servicios y entrando en los posibles desarrollos lineales.

Es preciso, también, mejorar el control sanitario de las aguas de consumo humano, especialmente en verano, período en el que aumentan las necesidades de suministro y disminuye el caudal.

Se plantea la instalación de sistemas de riego y protección de incendios en todos los núcleos del término municipal.

2. Saneamiento.

Se considera esencial completar y mejorar la red de recogida de aguas sucias y dotar de un sistema de depuración de bajo costo de

mantenimiento a todos los núcleos del término municipal. Se prevé en cada uno de los núcleos la posibilidad de mejorar el tratamiento de aguas residuales, evitando el vertido directo a los cauces servidores, con instalaciones de plantas depuradoras acorde con las características de cada núcleo, que se localizará en zonas próximas al punto de vertido, con el fin de mejorar el afluente de vertido directo.

Se plantea como necesario mejorar el mantenimiento de las instalaciones existentes, a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las mismas

3. Viario.

En términos generales la red viaria interurbana es suficiente para satisfacer las necesidades de comunicación entre los diversos núcleos del término municipal, así como la relación de este con el exterior. No obstante, la localización de algunos núcleos en ramales de la carretera LE-631, hace que estos dependan exclusivamente de un solo acceso, con el consiguiente riesgo de incomunicación.

Por esto se considera conveniente mejorar el trayecto que desde Matalavilla se dirige a Páramo del Sil a través de la Presa de Matalavilla, ya que supone una vía alternativa para los núcleos de Matalavilla, Valdeprado y Salientes.

En el viario interurbano se propone, salvo en la carretera LE-631 y en la carretera a Valdeprado la mejora general del firme y dimensionado de los trazados, ya que en general tienen un dimensionado muy estrecho y peligroso.

El dimensionado, trazado y falta de cunetas de la carretera LE-631 presenta algunos problemas derivados del exceso de circulación de la misma, sobre todo de vehículos de gran tonelaje y dimensión que complican en gran medida la circulación cotidiana a través de esta vía, por lo que en este documento se recoge la propuesta de mejora de esta vía elaborado por el servicio de carreteras de la Junta de Castilla y León, en el que se plantea una mejora del trazado y dimensionado, suprimiendo algunos puntos conflictivos y se incorpora en algunos tramos un tercer carril de vehículos lentos, todo ello sobre la actual traza, con ligeras variaciones de la misma, a fin de mejorar visibilidad y ampliar los radios de curvatura en los puntos más conflictivos.

Existen en el término municipal una serie de caminos de acceso a las brañas que deberían mejorarse, sobre todo a nivel de mantenimiento, a fin de facilitar el desarrollo de la actividad ganadera del término municipal, y de potenciar el desarrollo turístico de la zona, ya que son caminos y sendas vinculados a zonas de notable valor paisajístico; esta mejora de caminos debe, en todo caso, condicionarse al valor natural y paisajístico de su entorno, así como al valor cultural y físico de las propias brañas.

Se prevé la mejora del trazado del viario urbano, completando la trama urbana de algunos núcleos, mediante la apertura de nuevos viales que ofrezcan soluciones alternativas a la circulación interior de los núcleos, así como mediante la ampliación y regularización de algunos de los viales existentes que no reúnen las mínimas condiciones para responder a las necesidades de un trazado coherente de la trama urbana.

Se plantea la mejora del acceso a la carretera de Salientes desde Palacios del Sil, proponiéndose la ejecución de un nuevo puente sobre el río Sil, al sur del actual, a fin de resolver el actual trazado que presenta serios inconvenientes por su dimensionado escaso y traza muy virada, consiguiéndose a la vez la descarga de tráfico del puente actual de indudable valor arquitectónico y considerado como elemento a proteger.

Se plantea la necesidad de pavimentación y realización de aceras en aquellos núcleos o calles que en la actualidad no disponen de este, así como el correcto mantenimiento de los viales existentes

4. Red hidrológica.

Se pretende evitar la intervención indiscriminada sobre la red hidrológica en el municipio, estableciendo un control riguroso de las instalaciones de presas, minicentrales, saltos, canalizaciones, escolleras y cualquier otra actuación que altere las condiciones naturales de los cursos de agua y del dominio público hidráulico.

5. Redes de energía.

Se pretende evitar la intervención sobre el medio físico del término municipal, estableciéndose la prohibición de realización de nuevos ten-

didados aéreos de redes eléctricas, telefonía, etc, en aquellas zonas de mayor valor medio ambiental obligando o recomendando, según zonas, que los nuevos tendidos sean subterráneos.

6. Vertederos.

Con el fin de evitar la degradación del medio ambiente, en una zona de gran valor medioambiental, se prohíbe la ubicación de cualquier tipo de vertedero en todo el territorio del término municipal.

Se plantea la necesidad de solventar el impacto negativo de los vertederos incontrolados localizados en el territorio de Palacios del Sil, para lo que se propone la recuperación de estos espacios, mediante recuperación y tratamiento paisajístico adecuado de las zonas en las que se ubican en la actualidad y de su entorno próximo.

H. POTENCIAR EL DESARROLLO AGROPECUARIO DEL MUNICIPIO.

Con el fin de establecer como factor impulsor del desarrollo municipal y de mejora de la calidad de vida las actividades agropecuarias de las poblaciones del término municipal, se propone la posibilidad de implantación de polígonos de carácter agrícola-ganadero diferenciados de los núcleos urbanos, a desarrollar mediante Planes Especiales, destinados a fijar y regular las condiciones de uso y edificación de dichos polígonos.

1.10.2.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.10.2.1. INTRODUCCIÓN.

Tomando como punto de partida los datos y características del municipio obtenidos en la fase de INFORMACIÓN URBANÍSTICA y las sugerencias realizadas en diversos encuentros y reuniones mantenidas con representantes municipales; así como contactos espontáneos con particulares en la realización y toma de datos, teniendo en cuenta el conocimiento "in situ" del terreno, la realidad existente y recogiendo la documentación aportada por el Ayuntamiento, el equipo redactor plantea como necesaria la redacción de unas NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES que controlen, organicen y desarrollen el crecimiento de los núcleos pertenecientes al término municipal de Palacios del Sil (León).

Los bloques fundamentales que componen estas normas son:

-NORMATIVA.

-PLANOS DE ORDENACIÓN.

1.10.2.2. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Este propuesta se plantea tras un análisis profundo de la realidad existente dando lugar a una división en tres categorías del suelo:

-SUELO URBANO.

-SUELO URBANIZABLE.

-SUELO NO URBANIZABLE.

A.-Suelo urbano.

En la delimitación de suelo urbano se pretende definir las zonas urbanas, núcleos y sus características más importantes según su viario e infraestructuras existente.

Los criterios seguidos para esta delimitación de suelo urbano son:

-Atenerse a las especificaciones de la Ley del Suelo vigente para la delimitación de este tipo de suelo, en función de la infraestructura y consolidación existente, previendo la proyección y dimensión del desarrollo posible.

-Atenerse a las determinaciones expresadas en la Ley del Suelo y reglamentos y determinaciones de N.S.P.M.A.P para la delimitación del suelo en Normas Subsidiarias Municipales.

-Incluir en suelo urbano las bolsas de suelo que sin estar incluidos en cascos han comenzado a urbanizarse y consolidarse.

-Incluir en suelo urbano las áreas perimetrales del casco que, sin estar totalmente consolidadas, disponen de la estructura urbana suficiente para ser consideradas solar, ya que disponen de toda la infraestructura necesaria para ser consideradas urbanas.

-Abastecimiento de agua.

-Sanearamiento.

-Acceso rodado.

-Suministro de energía eléctrica.

-Consolidación edificatoria.

En este caso se toma como criterio de inclusión la existencia de jurisprudencia favorable.

-Incluir en suelo urbano pequeñas prolongaciones lineales de los cascos que sin contar con servicios mínimos urbanísticos, se encuentran con un grado de consolidación importante.

B.-Suelo urbanizable.

El Suelo urbanizable se considera como un suelo de desarrollo del término que atiende a sus expectativas de crecimiento.

Los criterios de delimitación para este tipo de suelo son:

-Atenerse a las especificaciones de la Ley del Suelo vigente para la delimitación de este tipo de suelo, previendo la proyección, dimensión, y características del desarrollo posible.

-Vinculación directa con expectativa de implantación de actividades generadas por una comarca con posibilidades de crecimiento.

-Relación de proximidad con los núcleos más importantes de la Comarca.

-Localización próxima a los importantes ejes de comunicación.

-Perspectiva favorable en la gestión de la obtención de este suelo.

C.-Suelo no urbanizable.

Este tipo de suelo lo compone el resto del término municipal no incluido ni como suelo urbano ni como suelo urbanizable.

El criterio fundamental seguido para este tipo de suelo es:

-La protección del medio natural y agrícola (no urbano) evitando las intervenciones indiscriminadas de todo tipo.

-La protección de las márgenes y riberas de los ríos Sil, Valdeprado, Valseco, Palacios, Fontaninas, Salentinos.

-La protección de embalses y sus riberas, como los de Las Ondinas, Matalavilla y Las Rozas.

-La protección del espacio natural denominado MACIZO MONTAÑOSO DEL CATOUTE, NEVADÍN Y ARCOS DE AGUA, así como de la SIERRA DE ANCARES y su entorno.

-La protección de la zona de montaña, dado su importante valor paisajístico, de fauna y flora.

1.10.2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Partiendo de la delimitación del suelo urbano se ha procedido a un análisis de las características más importantes que definen la estructura urbana:

-Morfología urbana.

-Tipología edificatoria.

-Usos.

De este análisis en suelo urbano se desprende la necesidad de consolidar áreas urbanas diferenciadas, manteniendo viales e infraestructuras existentes y, por otro lado, se plantea la apertura y mejora de viales que completen y configuren una estructura urbana más homogénea y ordenada, a la vez que permiten la obtención de suelo para edificación, equipamiento y zonas verdes de manera que los núcleos mejoren su calidad de vida.

En este proceso se determinan las siguientes áreas homogéneas:

Residencial casco consolidado

Las áreas de suelo casco consolidado, están construidos por las manzanas y edificaciones más antiguas y más consolidadas de los núcleos, con una configuración caracterizada por:

-MANZANAS COMPACTAS.

-PARCELACIÓN PEQUEÑA.

-OCUPACIÓN INTENSIVA DE LA PARCELAS.

-LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE ES:

-Vivienda unif. tradicional entre medianeras, alternada con edificación aislada.

-Vivienda plurifamiliar.

-Existe edificación dedicada a otros usos.

Residencial edificación abierta.

Las áreas de suelo de edificación abierta se caracterizan por:

-MANZANAS DE MAYOR TAMAÑO.

-PARCELACIÓN DE MAYOR DIMENSIÓN, aunque en algunos casos también aparecen parcelas pequeñas.

-OCUPACIÓN NO INTENSIVA DE LA PARCELA.

-LA TIPOLOGÍA DOMINANTE ES

-Vivienda unifamiliar aislada, alternada con edificación adosada.

-Vivienda plurifamiliar en bloque aislado.

-Existe edificación dedicada a otros usos.

Residencial edificación abierta en altura.

Las áreas de suelo residencial abierta en altura, están constituidos por las manzanas con edificación y tipología característica de la arquitectura moderna en núcleos de población medio o grande, con una configuración caracterizada por:

-MANZANAS DE GRAN TAMAÑO O AISLADAS.

-PARCELACIÓN GRANDE.

-APROVECHAMIENTO INTENSIVO DE LA PARCELA.

-OCUPACIÓN NO INTENSIVA DE LA PARCELA.

-LA TIPOLOGÍA DOMINANTE ES

-Vivienda plurifamiliar entre medianeras.

-Vivienda plurifamiliar aislada o en bloque.

-Existe edificación dedicada a otros usos.

Dotación y equipamiento.

Áreas compuestas por espacios y edificaciones destinadas a actividades colectivas, con usos de:

-Deportivo.

-Cultural.

-Administrativo.

-Asistencial.

-Religioso.

-Educativo.

-Comercial, etc.

Espacios libres y zonas verdes.

Áreas que comprenden el conjunto de espacios no edificados de uso público, destinados a esparcimiento, recreo y expansión (parques, jardines, etc.) de la población.

Espacios libres de parcela.

Se consideran espacios libres de parcela aquellos no ocupados por edificación, incluso aquellos marcados como "J" en los planos de ordenación.

1.10.2.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Partiendo del estudio de las características del municipio y de sus expectativas de crecimiento, se determinan la siguiente área apta para la urbanización con el uso de:

-RESIDENCIAL.

El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante Planes Parciales, que afectarán a la totalidad de los sectores de suelo considerados, desarrollados de acuerdo a las especificaciones de la Ley del Suelo.

Se establecerá un aprovechamiento medio para cada sector así clasificado, y se desarrollará mediante su correspondiente Plan Parcial, atendiendo a las características urbanas y necesidades de crecimiento expresadas y previstas en el municipio.

1.10.2.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el suelo no urbanizable se pretende conseguir la protección del medio natural y agrícola, estableciendo 2 categorías distintas de protección.

-Suelo no urbanizable de especial protección:

-Uso Limitado.

-Suelo no urbanizable sin especial protección:

-Borde.

-Común.

Además de esta clasificación, el suelo no urbanizable, estará sujeto a los diferentes criterios de protección señalados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León, en aquellas zonas que se protegen en función de los siguientes apartados:

-Cauces públicos y embalses.

-Energía eléctrica.

-Vías férreas.

-Viales.

-Yacimientos arqueológicos.

La delimitación de suelo no urbanizable de especial protección Uso Limitado, pretende salvaguardar, de actuaciones indiscriminadas, aquellas zonas en las que por sus condiciones naturales son merecedoras de una especial protección, y corresponde a áreas cuyos ecosistemas presentan un alto valor natural, en los que las acciones humanas no han ido eliminando sus características básicas, su calidad, su paisaje y cumplen un papel fundamental en el mantenimiento del equilibrio ecológico.

La delimitación de suelo no urbanizable de borde atiende a la realidad observada de diversas áreas perimetrales o vinculadas a viales que poseen algún grado de infraestructura y que, sin estar suficientemente consolidadas, constituyen de forma habitual el crecimiento de los núcleos de esta zona y sigue las determinaciones expresadas en el art. 4.4.2. de las N.S.P.M.A.P. de 1991.

El resto del suelo no urbanizable del término municipal es el que se considera como suelo no urbanizable sin especial protección, siguiendo determinaciones de las N.S.P.M.A.P. de 1991. y comprende aquellas áreas en las que la intervención del hombre ha alterado de formas sustancial las originales características del territorio, no obstante, se establecen dos categorías en este suelo, en función del valor paisajístico y natural del entorno, por lo que en aquellas zonas en las que la alteración producida es de mayor importancia y el valor del entorno está más degradado, se permite un mayor grado de intervención sobre el suelo y el paisaje, mientras que en aquellas zonas que aún no alcanzan un alto estado de degradación las intervenciones permitidas son de menor importancia y su impacto, por tanto, mucho menor sobre el medio.

La protección de S.N.U.E.P cauces públicos, embalses, energía eléctrica, viales, vías férreas y yacimientos arqueológicos sigue los parámetros fijados por los N.S. Provinciales definiendo unos vados, líneas y criterios de protección.

1.10.3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

La Normativa propuesta en las presentes Normas subsidiarias se estructura en:

Normativa de procedimiento.

Está conformada por el conjunto de Normas que regirán el proceso de gestión y control urbanístico a seguir en todos las actuaciones urbanísticas que ese desarrollan en el territorio municipal.

Normativa urbanística general.

Está conformada por el conjunto de normas urbanísticas que afectan a la totalidad del territorio, independientemente de la clasificación de suelo.

Normativa urbanística general edificación.

Está conformada por el conjunto de normas urbanísticas que afectan a la características genéricas de las infraestructuras y las dotaciones, condiciones de seguridad, estéticas y de usos de la edificación.

Normativa urbanística específica.

Está conformada por el conjunto de normas urbanísticas que afectan específicamente a cada una de las clasificaciones de suelo y se dividen en los siguientes apartados.

-Normativa urbanística en suelo urbano.

-Normativa urbanística en suelo urbanizable.

-Normativa urbanística en suelo no urbanizable.

Planteando una reglamentación individualizada para cada uno de las categorías en que estos suelos se subdividen, estableciendo las condiciones de uso y edificación que han de aplicarse.

1.10.4. PROTECCIÓN HISTÓRICO ARTÍSTICA.

De acuerdo con los objetivos específicos en estas normas subsidiarias municipales se establece un procedimiento para la protección de aquellos elementos que destacan por su valor arquitectónico (histórico artístico), de composición, paisajístico.

Para ello se establece:

-Un precatálogo.

-Una normativa de protección.

TÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

2.1.1. INTRODUCCIÓN.

Tomando como punto de partida los datos y características del municipio obtenidos en la fase de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, AVANCE y DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL, teniendo en cuenta el conocimiento "in situ" del terreno, la realidad existente y recogiendo la documentación aportada por el Ayuntamiento, el equipo redactor plantea como necesaria la redacción de un documento de NORMAS SUBSIDIARIAS que controle, organice y desarrolle el crecimiento de los núcleos pertenecientes al término municipal de Palacios del Sil (León).

2.1.2. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Esta propuesta se plantea tras un análisis de la realidad existente dando lugar a una división, según Título II de la L.S., en tres categorías del suelo:

a) SUELO URBANO: Aquel que se encuentra incluido en el interior del perímetro definido al efecto por el presente documento.

b) SUELO URBANIZABLE: Aquel que las Normas consideran adecuados y aptos para ser urbanizados, con planeamiento parcial a desarrollar.

c) SUELO NO URBANIZABLE: Aquel que se encuentra excluido de las categorías mencionadas anteriormente y ajeno a cualquier desarrollo urbano en favor de su valor agrícola, ganadero, paisajístico y natural.

2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y DEL SUELO URBANIZABLE.

2.2.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO.

En la delimitación de SUELO URBANO planteada en las Normas Subsidiarias se pretende definir la zona urbana, núcleo y sus características más importantes según su viario e infraestructuras existente.

Los criterios seguidos para esta delimitación de suelo urbano son:

-Atenerse a las especificaciones de la Ley del Suelo para la delimitación de este tipo de suelo, previendo la proyección, dimensión del desarrollo posible.

-Incluir en suelo urbano las áreas perimetrales del casco que, sin estar totalmente consolidadas, disponen de la estructura urbana suficiente para ser consideradas solar, ya que disponen de toda la infraestructura necesaria para ser consideradas urbanas.

-Abastecimiento de agua.

-Saneamiento.

-Acceso rodado.

-Suministro de energía eléctrica.

En este caso se toma como criterio de inclusión, la existencia de jurisprudencia favorable.

-Incluir en suelo urbano los terrenos que están ocupados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

-Incluir en suelo urbano las grandes bolsas de suelo, que sin disponer de los servicios mínimos, por su localización se encuentran inmersas en la trama urbana, aunque, desde el punto de vista urbanístico, sin desarrollar.

2.2.2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable considera como un suelo de desarrollo del término que atiende a sus expectativas de crecimiento.

Los criterios de delimitación seguidos para este tipo de suelo son:

-Atenerse a las especificaciones de la Ley del Suelo para la delimitación de este tipo de suelo, previendo la proyección, dimensión, y características del desarrollo posible.

-Vinculación directa con expectativa de implantación de viviendas de 1º o 2ª residencia, ya existente, en un suelo que desarrollado como centro de servicios para la construcción de la presa de las Ondinas, y dotado de algunos servicios urbanísticos, ha generado una potencial demanda de este suelo, con un uso residencial.

-Localización próxima al principal eje de comunicación del término municipal.

-Perspectiva favorable en la Gestión y desarrollo de este suelo, como única solución a los problemas derivados de la falta ordenación y de algunos servicios urbanísticos imprescindibles para el correcto desarrollo de este suelo.

2.3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

2.3.1. GENERALIDADES.

El suelo no urbanizable se caracteriza por su inaptitud para ser urbanizado, por lo tanto los terrenos así clasificados no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en la Ley de Suelo, debiendo garantizarse siempre la preservación de esta clase de suelo del proceso de desarrollo urbano, así como adecuarse al ambiente en el que se encuentran situadas. Art. 73 Ley del Suelo.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el ámbito territorial obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase la administración competente, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

2.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.4.1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

La aprobación del planeamiento preciso para cada clase de suelo determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador edificatorio establecidas en la Ley del Suelo.

Los propietarios de terrenos en cada clase de suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las condiciones establecidas por las normas subsidiarias de planeamiento, mientras que la ejecución del planeamiento garantiza la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados.

I. -Los propietarios de terrenos incluidos en actuaciones urbanísticas de suelo tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y equipamiento.
- b) Costear y ejecutar las obras de urbanización.
- c) Ceder terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- d) Solicitar la licencia preceptivas, en forma y plazos establecidos.
- e) Edificar en plazos establecidos por la licencia.

II. -Los propietarios de terrenos de suelo tendrán los siguientes derechos o facultades urbanísticas:

Derecho a urbanizar: Es la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar. La adquisición de este derecho se obtiene mediante la aprobación del instrumento de planeamiento específico en cada clase de suelo:

En suelo urbano: Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, etc. si así se establece.

En suelo apto para urbanizar: Plan Parcial.

Derecho a edificar: Consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente determinado, regulado, autorizado y otorgado por la correspondiente licencia.

Derecho a la edificación: Consiste en la incorporación al patrimonio de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada conforme a ordenación urbanística aplicable. Para obras sin licencia o disconforme con el planeamiento se estará a lo establecido en el art. 184 de la Ley del Suelo.

2.4.2. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN.

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar; salvo que se asegure la ejecución simultánea mediante garantías que reglamentariamente se determinen.

Para autorizar en suelo urbano la edificación sobre terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización, art. 40 del Reglamento de Gestión:

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

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa 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.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se actúa, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento, saneamiento, alumbrado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b) del párrafo tercero del presente artículo.

2.4.3. DEBER DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Según la Ley de Suelo, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán:

-Destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

-Cumplir normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico, artístico y arqueológico y rehabilitación urbana.

El deber de conservación de edificaciones se entiende extendido hasta el límite marcado por la declaración de ruina de las mismas.

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Urbanizaciones: El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto funcionamiento.

b) Construcciones: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, contar con protección estructural frente al fuego y mantener los elementos de protección ante caídas. Los elementos estructurales deben garantizar su función resistente, y los materiales de cobertura y cerramiento sus características protectoras; de tal manera que en ningún caso se produzcan riesgos de lesiones a personas y bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberán mantenerse en buen estado las redes e instalaciones sanitarias, ventilación e iluminación, de manera que se garantice su utilización.

2.4.4. RUINA DE LAS EDIFICACIONES.

Según lo establecido en el art. 183 de la L.S. y su declaración según el R.D.U. se declarará el estado ruinoso de las edificaciones 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.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas.

2.4.5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Son aquellos que se erigieron con anterioridad al planeamiento y que son disconformes con sus criterios y determinaciones, impidiendo su desarrollo. Se consideran fuera de ordenación por su disconformidad con el planeamiento:

a) -Los edificios e instalaciones situados en suelo destinado a viales, zonas verdes o equipamientos previstos, salvo que se declare su adecuación, en todo o en parte de lo existente.

b) -Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos o que incumplan normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente y no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En todos ellos se permitirán tan solo obras de consolidación, mejora y ornato y medidas correctoras de las actividades, cambios de uso y de titularidad. Siempre y cuando estas no supongan un aumento de volumen ni del valor económico en caso de expropiación.

Las obras en edificios fuera de ordenación se ajustarán a lo mencionado en la Ley del Suelo y art. 5.2.7 de la presentes normas subsidiarias.

TÍTULO TERCERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO,

3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

3.1.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Los instrumentos urbanísticos de ordenación posibles para desarrollar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tienen que garantizar la justa distribución de cargas y beneficios y el cumplimiento de los deberes de cesión de dotaciones, cesión del aprovechamiento urbanístico y ejecución de la urbanización si así estuviera establecido; son según la legislación vigente:

En suelo urbano: Estudios de detalle, planes especiales, proyecto de urbanización y licencia de edificación.

En suelo urbanizable: Plan Parcial, proyecto de urbanización, estudios de detalle y licencia de edificación.

En suelo no urbanizable: Plan Especial y licencia de edificación para los casos recogidos en el art. 85.2 de la L.S.

3.1.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

La función de los estudios de detalle es, de acuerdo con los art. 14 de L.S., establecer y definir con precisión los últimos extremos del planeamiento en suelo urbano, como paso previo a la concesión de licencias de edificación. Se establecerán estudios de detalle con la siguientes finalidades (art 65 R.P.):

-Establecer alineaciones y rasantes, ajustando, adaptando, re-formando o completando las señaladas por estas Normas.

-Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas, completando en su caso, la red viaria con aquellas que resulten necesarias para proporcionar acceso a edificaciones cuya nueva ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle.

Cuando se redacten Estudios de Detalle cuya delimitación no haya sido fijada en esta normativa, deberán incluir justificación de su delimitación.

Se podrán realizar otros Estudios de Detalle, además de los previstos en estas normas, tanto de iniciativa particular como pública, con el fin de corregir rasantes, alineaciones, reajustar parcelación o proponer una nueva ordenación de volúmenes, respetando siempre los usos y aprovechamientos planteados por esta normativa. En ningún caso podrá alterar las condiciones que para altura de edificación marcan estas normas, según art. 14.3 de la L.S.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, según art. 66 del R.P.

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada y, como mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

3.1.3. PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo al art. 17 de la Ley del Suelo. Estos no podrán sustituir a normas complementarias ni a estas Normas, en lo referente a clasificar suelo, según el R.P.

Los Planes Especiales se redactarán con las finalidades establecidas en el art. 76 del Reglamento de Planeamiento.

Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento.

Planes especiales de uso agrícola o ganadero:

Para el previsible desarrollo de actuaciones vinculadas al desarrollo de actividades tradicionales ligadas al uso agrícola y ganadero se podrán desarrollar mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales que regulen su implantación y, siendo estas actividades propias del suelo no urbanizable, justificada la conveniencia de su redacción.

Estas actuaciones deberán seguir las directrices y condiciones específicas que se estipulan en el apartado 9.13. NORMAS PLANES ESPECIALES USO AGROPECUARIO EN SUELO NO URBANIZABLE.

Normas Especiales de Protección:

Podrán redactarse Normas Especiales de Protección con los fines, efectos y tramitación de los planes especiales, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios, conjuntos urbanos y elementos o espacios naturales de acuerdo con las especificaciones establecidas en los art. 78 a 82 del Reglamento de Planeamiento.

Podrán redactarse catálogos con los fines, efectos y tramitación regulada por los art. 86 y 87 del R.P., para la relación de los edificios, monumentos, jardines, conjuntos urbanos y elementos o espacios naturales que por sus singulares valores o características hayan de ser objeto de una especial protección.

3.1.4. PLANES PARCIALES.

La función de los planes parciales es, de acuerdo con el art. 13 de L.S., establecer y definir la ordenación del suelo clasificado como urbanizable, como paso previo a su urbanización y a la concesión de licencias de edificación. En todo caso contendrán las determinaciones expresadas en los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

3.2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.2.1. GESTIÓN.

3.2.1.1. Unidades de actuación.

La ejecución de las actuaciones urbanísticas a desarrollar por las Normas, Planes Parciales y en los Estudios de Detalle, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación, que delimite la extensión de las mismas y el sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesaria para llevarlas a cabo.

Las Unidades de Actuación a delimitar se determinarán en función del cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Para la delimitación de otras o modificación de las existentes se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el art. 117 y 118 de la L.S. y su tramitación se regirá por los arts. 36 a 38 de R.G.U.

3.2.1.2. Sistemas de actuación.

Los sistemas de actuación son: Compensación, cooperación y expropiación y se regirán por el Título V, Capítulo II, III y IV del Reglamento de Gestión Urbanística. La elección del sistema a emplear se determinará, justificadamente, en la tramitación de lo dispuesto en el apartado anterior sobre Unidades de Ejecución, y de acuerdo con lo establecido en el art. 119 de la L.S.

Su modificación justificada se tramitará de acuerdo con lo establecido en el R.G.U.

a) Sistema de compensación. En este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento y se constituyen en junta de compensación.

El sistema de compensación se rige por las determinaciones de los arts. 126 a 130 de L.S. y arts. 157 a 185 del Reglamento de Gestión.

b) Sistema de cooperación. En este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y la administración ejecuta la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento con cargo a los mismos.

La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

El sistema de cooperación se rige por las determinaciones de los arts. 131 a 133 de L.S. y arts. 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

c) Sistema de expropiación. En este sistema son expropiados los terrenos de la totalidad de la unidad y la administración ejecuta las determinaciones de la misma.

La aplicación de este sistema exige la relación de los propietarios, terrenos y bienes comprendidos en la unidad de ejecución con arreglo a lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

El Sistema de Expropiación se rige por las determinaciones de los arts. 134 a 145 de L.S. y arts. 194 a 212 del Reglamento de Gestión.

3.2.1.3. Ejecución de las actuaciones

Según se indica en el art. 34 del R.G.U. la ejecución de actuaciones que se deriven de las presentes Normas Subsidiarias, podrán realizarse mediante expropiación, según lo establecido en la Ley de Régimen Local y, en su caso, mediante contribuciones especiales, de acuerdo con el R.G.U.

Podrá realizarse la ejecución de viales y obras anejas en suelo urbano, por los propietarios, según art. 40 del R.G.U., o bien por iniciativa municipal como proyecto de obras ordinarias, según art. 67.3 del R.P. y en su caso, mediante contribuciones especiales, de acuerdo con la Ley de Régimen Local.

Cuando se trate de pequeñas variaciones para regularizar la configuración física de las fincas, para adaptarse a las exigencias y el trazado de vías propuesto por el planeamiento, regirá la cesión obligatoria de las mismas.

3.2.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

3.2.2.1. Clases de proyectos

Para la realización material de lo establecido en las presentes Ordenanzas de Suelo se precisa la elaboración en cada caso de alguno de los siguientes proyectos técnicos, entendiéndose como proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el detalle correspondiente, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus determinaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

- Proyectos de obras
- Proyectos de instalaciones
- Proyectos de actuaciones urbanísticas

3.2.2.2. Proyectos de obras

Los proyectos de obras se clasifican en función de su naturaleza en:

a) Obras en los edificios: restauración, conservación, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva planta.

d) Obras de urbanización.

A. OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Son aquellas que se efectúan en las edificaciones sin alterar la composición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados, escaleras, balcones, cubierta, cerramiento de fachada y cualquier elemento que soporte a otro.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

-Obras de restauración: Son aquellas encaminadas a la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, asegurando la estabilidad del edificio.

-Obras de conservación: Son aquellas, que sin alterar estructura y distribución, van encaminadas a mantener las condiciones de higiene y decoro de un edificio existente.

-Obras de reparación: Son aquellas encaminadas a reparar elementos dañados de un edificio existente asegurando su estabilidad.

-Obras de acondicionamiento: Son aquellas encaminadas a mejorar las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales y alteración de las instalaciones.

-Obras de reestructuración: Son aquellas encaminadas a modificar las condiciones interiores de la edificación, que afectan elementos estructurales y alteración de las instalaciones y distribución espacial, sin alterar el volumen exterior.

-Obras exteriores: Son aquellas encaminadas a modificar elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

B. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Son aquellas encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

C. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Son aquellas encaminadas a la construcción de edificación de una edificación en solares vacantes, ya sea realizando una edificación totalmente nueva o sustituyendo una existente. Se incluyen también las ampliaciones de edificios existentes.

D. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Son aquellas encaminadas al desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias tales como viarios, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, jardinería, etc.

3.2.2.3. Documentación y contenido de los proyectos de obras.

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado (si es necesario) por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los mencionados proyectos estará formada por:

-Memoria descriptiva sobre condiciones de partida, estado, uso y finalidad del proyecto, sobre la solución adoptada y cumplimiento de la normativa urbanística y técnica de aplicación. Si el proyecto es de ejecución se incluirán memorias de cimentación, estructura y oficios.

-Memoria de cálculo y justificación de las dimensiones y de los materiales.

-Pliego de condiciones técnicas y presupuesto desglosado por capítulos y unidades.

-Planos de situación, estado actual, emplazamiento, plantas, secciones, alzados e instalaciones que definan completamente la obra a realizar.

-Descripción fotográfica y documentación descriptiva de los edificios y de las zonas a intervenir o demoler.

3.2.2.4. Proyectos de instalaciones

Los proyectos de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones.

3.2.2.5. Documentación y contenido de los proyectos de instalaciones.

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado (si es necesario) por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los mencionados proyectos estará formada por:

-Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencias de la actividad en cuanto a emisiones y riesgo de incendio, medidas correctoras, vías de evacuación, condiciones de higiene, maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.

-Memoria justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de la normativa urbanística y técnica sectorial de aplicación.

Si el proyecto es de ejecución se incluirán memorias de cimentación, estructura y oficios.

-Pliego de condiciones técnicas y presupuesto desglosado por capítulos y unidades.

-Planos de situación, estado actual, emplazamiento, plantas, secciones, alzados, instalaciones, señalización emergencia, medidas contra incendios, salida de humos y gases con indicación del caudal de descarga, que definan completamente la obra a realizar.

-Memoria de cálculo y justificación de las dimensiones y de los materiales.

-Descripción fotográfica y documentación descriptiva de los edificios y de las zonas a intervenir o demoler.

3.2.2.6. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

Estos proyectos engloban actuaciones que afecten al suelo no incluidas en los apartados anteriores, pudiéndose clasificarse en:

a) Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas en vía pública, instalación de andamios, ferias, etc.

b) Actuaciones estables, como: movimientos de tierras, implantación de elementos urbanos, recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, quioscos, tala de árboles, etc.

3.2.2.7. Documentación y contenido de los actuaciones urbanísticas diversas.

Estos proyectos contendrán las determinaciones necesarias para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación sectorial.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

TÍTULO CUARTO: LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICO

4.1. DISPOSICIONES GENERALES.

4.1.1. ÁMBITO. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Están sujetos al requisito previo de licencia los actos, de promoción pública o privada, relacionados en el art. 178 de la L.S. y en el art. 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística en general cualquier actividad sobre el suelo o subsuelo.

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

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

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

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

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

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de obras autorizado.

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

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

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

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

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

16. La corta de árboles integrada en masa arbórea que esté enclavada en terrenos delimitados como suelo urbano.

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

18. En general, los demás actos que señale la normativa del presente proyecto.

4.1.2. ÓRGANO COMPETENTE.

Será competente para el otorgamiento de licencias la Comisión de Gobierno, si existe, o al Ayuntamiento en Pleno, sin perjuicio de las delegaciones que proceden, conforme a lo previsto en el artículo 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local.

La competencia de concesión de autorizaciones municipales, corresponderá al Alcalde, quien las otorgará por Decreto.

4.1.3. SUJECCIÓN A LA NORMATIVA.

Tanto las licencias y las autorizaciones se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la Ley del Suelo y a las de las presentes Normas Subsidiarias.

En los tramos afectados por carreteras, en lo referente a autorizaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1998 de 29 de julio, de Carreteras y en el Reglamento Gral. de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, tanto en las zonas de dominio público, en los tramos urbanos (art.125 de Reglamento General de Carreteras), como en las zonas de dominio público, servidumbre y afección fuera de los tramos urbanos (art.92 y siguientes de dicho Reglamento).

En las zonas de ribera, en lo referente a actuaciones en las riberas de los ríos, cauces y embalses, se habrán de cumplir, con carácter general, las determinaciones de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H. de 11 de abril de 1986).

4.1.4. ÁMBITO. ACTOS SUJETOS A AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

Aquellas actuaciones de escasa importancia, obras de reforma parcial, aquellas que tienen por objeto pequeñas variaciones de distribución, movimiento de tabiques, las de revoco, pintura o chapeado de paramentos exteriores o interiores, las de pintura y decoración de habitaciones en general, siempre y cuando no varíen la estructura ni el uso. Este tipo de obra no necesitará proyecto técnico ni dirección facultativa, salvo que así lo determinen las disposiciones vigentes. Incluye las actuaciones urbanísticas diversas.

4.1.5. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

De conformidad con lo previsto en el art. 178.3 de la Ley del Suelo y arts. 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento de otorgación de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

4.1.5.1. Solicitud.

* DOCUMENTACIÓN: La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá presentarse en el registro del Ayuntamiento y contener los siguientes datos:

-Nombre, apellidos, domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.

-Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.

-Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.

-Documentación que se adjunta.

4.1.5.2. Tramitación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Ayuntamiento podrá solicitar de la Diputación Provincial informe técnico y jurídico del expediente de concesión de licencia si careciera de tales servicios y estuviera establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los 15 días siguientes a la fecha de registro.

Los informes serán remitidos al Ayuntamiento al menos 10 días antes de finalizar el plazo para la concesión de la licencia, sin perjuicio de lo expuesto sobre silencio administrativo.

En cualquier caso, el Ayuntamiento o la Diputación Provincial comprobarán que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 15 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 15 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

El plazo para la concesión o denegación de la licencia municipal será de un mes, a partir de la fecha de presentación en Registro, para el ejercicio de actividades personales, obras e instalaciones industriales menores y aperturas de pequeños establecimientos.

El plazo para la concesión o denegación de la licencia será de dos meses, a partir de la fecha de presentación en Registro, para las obras de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios e industrias y apertura de establecimientos comerciales.

4.1.5.3. Resolución.

Dentro del plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando justificadamente la licencia cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos de la normativa aplicable o concediéndola, indicando, si fuera preciso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La notificación de la resolución se efectuará según lo prevenido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa.

La licencia se acompañará de un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

4.1.5.4. Pago de derechos.

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

4.1.6. OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

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

El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará tres ejemplares de proyecto que incluya:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la adecuación de la actuación a la Normativa.
- b) Planos o croquis a escala adecuada que definan suficientemente el emplazamiento, con indicación de la zonificación urbanística, y el detalle de la actuación.
- c) Las precisiones para los diferentes tipos de obras contenidas en art. 3.2.2.3 de estas Normas.
- d) Valoración de la actuación desglosada en capítulos.

El Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en el presentes Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

La concesión se otorgará por Decreto en el plazo de un mes a partir de la fecha de presentación de la solicitud al registro, ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

4.1.7. DENEGACIÓN DE LICENCIA. RECURSOS.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

En el caso de denegación de licencia por parte del Ayuntamiento, cabrán los recursos contemplados en la Ley de Régimen Local para este caso.

En caso de denegación expresa de licencia por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, cabe recurso de reposición ante ella misma dentro del plazo de 15 días siguientes a la notificación; y contra nueva denegación expresa cabe el recurso contencioso-administrativo interpuesto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de la notificación.

4.1.8. SILENCIO ADMINISTRATIVO

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y de las presentes Normas.

Cuando se otorgara la licencia por silencio administrativo, y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Si transcurridos los plazos determinados en el art. 4.1.5.2. de las presentes Normas, no se hubiera notificado resolución expresa, se entenderá:

a) Denegada por silencio administrativo cuando se trate de actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales.

b) Cuando se trate de obras de nueva edificación, ampliación, reestructuración o que afecten a la estructura del edificio, implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Si transcurrido un mes no se recibiera notificación de resolución expresas, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

c) Otorgada por silencio administrativo cuando se trate de obras o instalaciones menores, apertura de todas clases de establecimientos y en general las actividades no incluidas en los apartados precedentes, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

4.1.9. TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

4.1.10. VIGENCIA, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIAS.

Las licencias y autorizaciones tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prórroga por otros seis meses más, únicamente para las licencias.

Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas.

Las obras ejecutadas con licencia suspendida tendrán el efecto de realizadas sin licencia dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Así mismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando resultaran otorgadas erróneamente.

La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización en vía administrativa o contencioso-administrativo conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

4.1.11. MODIFICACIÓN DE PROYECTOS.

Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

4.2. CLASES DE LICENCIAS.

4.2.1. LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes, cuando se lleven a cabo en núcleos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que habrán de ajustarse a lo dispuesto en la legislación agraria vigente.

* DOCUMENTACIÓN: La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.
- Plano de estado actual.
- Plano de parcelación.

4.2.2. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Para la concesión de licencia de obra de edificación, tanto en edificios existentes como de nueva planta, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias conforme al art. 178.2 de la L.S.

Asimismo, en los supuestos que sea aplicable se exigirá el cumplimiento de alguno de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con las condiciones fijadas por estas Normas.
- La parcela ha de cumplir la condición de solar, salvo las excepciones previstas en estas Normas para suelo urbano, en conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Asunción de la dirección de la obra por los técnicos competentes necesarios en función de la naturaleza de la obra.

* DOCUMENTACIÓN: La solicitud de licencia de obra de edificación deberá contener los siguientes documentos, por triplicado:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas.
- Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Incluyendo las determinaciones referidas en el apartado 3.2.2.3.
- Certificación acreditativa de señalamiento de línea.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial.
- En SNU, informes previos de Administración correspondiente.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional, será suficiente con el proyecto básico para la obtención de licencia, pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución.

4.2.3. LICENCIAS DE INSTALACIONES.

Para la concesión de licencia de instalaciones, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias conforme al art 178.2 de la L.S.

* DOCUMENTACIÓN: La solicitud de licencia de obra de instalaciones deberá contener los siguientes documentos, por triplicado:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas.
- Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Incluyendo las determinaciones referidas en el apartado 3.2.2.5.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional, será suficiente con el proyecto básico para la obtención de

licencia, pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución.

4.2.4. LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS.

Para las actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional, se ejecutarán mediante la obtención de una autorización municipal, con las siguientes precisiones:

- a) En sondeos se acompañará compromiso del solicitante de poner el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.
- b) En instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en planos las áreas de barrido.

Para las actuaciones urbanísticas diversas de carácter estable, se ejecutarán mediante la obtención de la oportuna licencia, con las siguientes precisiones:

- a) Las obras de vaciado no se admitirán independientemente de la obra principal.
- b) Las licencias de publicidad con carteleras, tendrán una vigencia máxima de dos años, considerando tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayto.

c) No se permitirán la instalación de vertederos dentro del perímetro del suelo urbano, por lo que no se regula su tramitación, debiéndose solicitar autorización a la Comisión Provincial de Urbanismo.

4.2.5. LICENCIA DE OCUPACIÓN.

Están sometidos a este tipo de licencia los edificios e instalaciones en general, que vayan a ser ocupados por primera vez y los que experimenten un cambio de uso; aunque para su ocupación efectiva sea preceptivo el obtener la cédula de habitabilidad o la autorización de ocupación, según se trate de viviendas o no.

El procedimiento de obtención de licencia será conforme a lo previsto en la Ley de Bases de Régimen Local vigente.

La competencia de concesión corresponderá al Alcalde, quien las otorgará por Decreto.

* DOCUMENTACIÓN: Para la concesión de esta licencia habrán de presentarse:

- Instancia de solicitud.
- Certificación final de obra: Si para la ejecución de la obra se ha precisado dirección técnica.
- Certificado final de la instalación, en su caso, suscrito por técnico competente.
- Planes de emergencia y de revisión de equipos de protección.
- Autorizaciones o licencias administrativas, por razón de la actividad, protección, etc.

En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado, transcurrido el cual podrá incurrir en infracción urbanística.

4.2.6. CÉDULA DE HABITABILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN.

Como requisito previo a la ocupación de edificios y para poder efectuar la contratación de enganches de suministro de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, etc, será necesaria la obtención de la cédula de habitabilidad para edificios de viviendas o residenciales y la autorización de ocupación para el resto.

Para su obtención será necesario presentar en la Delegación Territorial correspondiente de León la siguiente documentación:

- 1.-Cédula de habitabilidad.
 - a) Instancia en modelo oficial, debidamente reintegrada y dirigida al Delegado Territorial.
 - b) Cuestionario estadístico de edificación y viviendas terminadas.
 - c) Certificado final de obra, suscrito por los directores técnicos, con su correspondiente visado.
 - d) Licencia de primera ocupación del edificio.
- 2.-Autorización de ocupación.
 - a) Instancia en modelo oficial, debidamente reintegrada y dirigida al Delegado Territorial.

b) Certificado final de obra, suscrito por los directores técnicos, con su correspondiente visado.

c) Licencia de primera ocupación del edificio.

4.2.7. LICENCIA DE APERTURA DE ACTIVIDADES.

Con independencia de la licencia de ocupación, está sujeta a licencia la apertura de establecimientos mercantiles o industriales. Su objeto es verificar si los locales reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, etc.

La construcción de inmuebles destinados en su totalidad a usos industriales o mercantiles (incluso cuando sin ser la totalidad este uso sea de especial importancia). Para ser autorizada deberá llevar admitida la licencia de apertura.

* DOCUMENTACIÓN:

-Instancia solicitud de licencia.

-Licencia de fin de obra especificando uso, si procede.

-Certificado de seguridad y solidez especificándose uso si no procede el supuesto anterior.

-Certificado de sanidad.

4.3. CONTROL URBANÍSTICO

4.3.1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. INSPECCIÓN.

De acuerdo con lo contenido en el artículo 189 de la Ley del Suelo, la inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el Capítulo II del Título VII de dicha Ley, dentro de sus respectivas competencias.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Corresponde especialmente a las Corporaciones Locales la vigilancia y protección de la legalidad urbanística, quienes la ejercerán de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local, Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Serán nulos de pleno derecho, al estar dictados por órgano incompetente, los acuerdos adoptados por las Corporaciones Locales que no se adapten a los procedimientos previstos en el Título III del Reglamento de Planeamiento, referidos a los supuestos siguientes:

a) Calificación de suelos como urbanos.

b) Aprobación de Normas u Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en suelo urbano o suelo no urbanizable.

4.3.2. INFRACCIONES.

De acuerdo a lo contenido en la sección 1ª del Capítulo Primero, Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística, constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en sus Reglamentos y en las presentes Normas, ya sea a través de actos ejecutados con licencia contenida de las prescripciones de la normativa, de actuaciones sin licencia o de actuaciones en contra de la propia licencia.

Se considera infracción grave el incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas de forma que represente un daño o riesgo a los intereses generales que se protegen en estas Normas.

El Ayuntamiento, en uso de sus competencias, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción.

4.3.3. ORDENES DE SUSPENSIÓN Y EJECUCIÓN.

El Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Provincial y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán dictar ordenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato público de edificios e instalaciones, ejecutándose las obras a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite de dicho deber y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes catalogados podrán solicitar la cooperación de las corporaciones en los términos señalados en el artículo 182 de la Ley del Suelo.

También podrán dictarse ordenes de suspensión cuando se apreciara la existencia de una infracción urbanística grave, si se ejecutaran actuaciones sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o si no se ajustaran a las condiciones señaladas en las mismas.

En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, y siempre que no hubiera transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o ajustar las obras a lo autorizado. Cuando esto no se realizara, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. Igualmente se procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a la normativa.

El incumplimiento de las ordenes de suspensión y ejecución dará lugar asimismo a la responsabilidad disciplinaria que proceda, denunciándose, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando los hechos pudieran ser constitutivos de delito o falta.

Para garantizar la total interrupción de la actividad objeto de orden de suspensión, el Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, procediendo por sí en caso de no realizarlo el interesado o precintando e impidiendo definitivamente los usos a los que diera lugar.

4.3.4. RESPONSABILIDADES.

En las obras que se ejecutaran sin licencias o con inobservancias de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando este fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieran daño o perjuicio, podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

4.3.5. SANCIONES.

Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía se regirá por lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y el coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

5.1. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS.

Las condiciones de las dotaciones determinan y establecen las condiciones y características de los elementos de infraestructura que sirvan para el correcto desarrollo de las actividades previstas y de las obras y proyectos de urbanización que puedan ejecutarse.

5.1.1. SISTEMA VIARIO.

Las dimensiones de las calles no serán inferiores a 8 m., excepto en los casos en que ya estén consolidadas con dimensión inferior.

Esta anchura podrá reducirse a 6 m. cuando la calle comunique calles de anchura igual o inferior a 6 m; si esta tiene anchura inferior a 6 m. podrán eliminarse bordillos separadores.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las soleras y capa de rodadura de las vías de circulación rodada responden a los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. Se aconseja el uso de aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico-cemento o la tierra apisonada en las vías principales y secundarias.

En vías secundarias y en calles de carácter arquitectónico estético, pintoresco o bien de uso peatonal, serán preferibles pavimentos a base de enlosados, empedrados, etc. que armonicen con el referido carácter.

Las aceras deben tener bordillos separadores y se procurarán dimensionar de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios urbanos y plantaciones de arbolado en caso de proceder éste. En todos los casos se proyectarán los sistemas de drenaje adecuados que impidan la formación de barrizales o encharcamientos. Las dimensiones mínimas serán de 1,00 m. para vías de 8 a 10 m. y de 1,50 m para vías de ancho superior a 10 m.

Si se urbaniza algún tramo de travesía y se colocan bordillos, estos irán, al menos, a partir de 3,00 metros del eje de la carretera como mínimo y las aceras no deberán bajar de 1,00 m. de ancho.

5.1.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, INCENDIOS.

a) Condiciones generales.

El diseño, dimensionado y mantenimiento se ajustará a las siguientes Normas Básicas que serán de obligado cumplimiento y las Normas Tecnológicas, cuyo cumplimiento es aconsejable:

NORMAS BÁSICAS:

-Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. OM. 9-12-75.

-Normativa de protección de incendios vigente.

NORMAS TECNOLÓGICAS:

-NTE IFA (abastecimiento).

-NTE IFI (agua fría).

-NTE IFR (riego).

-NTE IPF (incendios).

Se evitará el desarrollo de nuevas redes o la ampliación de las existentes en suelo no urbanizable.

b) Red de abastecimiento y distribución.

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de 2 factores:

a) Agua potable uso doméstico 200 l/ habitantes/ día mínimo.

b) Agua para riego u otros usos según características de cada núcleo.

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

Los diámetros mínimos de la red serán:

60 mm. en red general.

100 mm. para red de incendios.

(Preferiblemente red independiente).

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

c) Separación con otras instalaciones.

Las conducciones de abastecimiento de agua están siempre por encima de la red de alcantarillado y las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

RED	HORIZONTAL cm.	VERTICAL cm.
Alcantarillado	—	50
Gas	50	50
Electricidad AT.	30	30
Electricidad BT.	20	20
Teléfono	30	—

d) Mantenimiento.

Se dispondrá de un plano de la red instalada.

Cada 2 años se efectuará un examen de la red para detectar y eliminar las posibles fugas.

Tras 15 años de la 1ª instalación se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidas en el interior de las conducciones. Cada 5 años a partir de esta limpieza se limpiará la red nuevamente.

Los elementos particulares de la red: llave de paso, llave de desagüe, ventosa, arqueta de acometida, etc., se limpiarán y pintarán una vez cada 2 años y una vez al año la arqueta y los elementos alojados en ella.

e) Sistema de riego.

La red de riego podrá ser independiente o integrada con la red de abastecimiento.

f) Sistema de protección de incendios.

Los hidrantes de incendios podrán ser independientes o integrados con la red de abastecimiento o riego; esta red no tiene por qué ser de agua depurada y ha de asegurarse una presión adecuada por bomba de presión con bombas temporizadas.

En todo caso, los hidrantes de incendios cumplirán las siguientes condiciones:

2 tipos según diámetro -80 mm.

-100 mm.

-Los hidrantes podrán estar enterrados cada uno en una arqueta con una única salida o terminados en columna de 3 salidas con los siguiente diámetros:

de 80: 1 de 70 mm. de 100: 1 de 100 mm.

2 de 45 mm. 2 de 70 mm.

-Los hidrantes estarán preparados para resistir heladas.

-Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos de extinción de incendios; y se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada uno, siendo el diámetro de la misma y el tramo de red a la que conecta como mínimo iguales al hidrante.

La ordenación y urbanización de los terrenos a través de las figuras de planeamiento que incluyan trazado de redes de abastecimiento de agua, se preverá la instalación de hidrantes de incendios.

5.1.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. CONDICIONES DE VERTIDO.

a) Condiciones generales.

La red de alcantarillado, depuración y vertido se ajustará preferentemente a las siguientes Normas:

NTE -ASD (drenaje y avenamiento).

NTE -ISA (alcantarillado).

NTE -ISD (depuración).

Se evitará el desarrollo de nuevas redes o la ampliación de las existentes en suelo no urbanizable.

b) Red de evaluación de aguas residuales.

La red de alcantarillado podrá ser unitaria o separativa. Si es separativa la red de pluviales podrá verter directamente al cauce sin necesidad de depuración previa.

En desarrollos de densidad bruta inferior a 20 viviendas/ha, podrán evacuarse las aguas pluviales por la cuneta o la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras oficiales.

El vertido se realizará a la mayor profundidad posible para favorecer la dilución.

Cuando la red sea unitaria se dispondrá de aliviadero de crecida.

Se prohíbe expresamente la ejecución y uso de fosas sépticas en el suelo urbano o urbanizable.

El ramal de enganche a los colectores municipales, una vez realizada la red de saneamiento, será obligatorio y único por parcela, con diámetro mínimo de 150 mm. y pendiente superior al 1,5%.

Los proyectos de red cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

-Velocidad de agua a sección llena 0,50 a 3 m/sg.
-Cámaras de descarga en las cabeceras con 0,50 m² para alcantarillas de 0 30 cm. y 1 m² para las restantes.

-Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de sante, así como en tramos rectos a distancias no superiores a 50 m.

-Tuberías de hormigón centrifugado o similar para secciones menores de 60 cm. y de hormigón armado o similar para secciones mayores.

-Sección mínimo de alcantarillado 20 cm de diámetro.

La red se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

La red se situará bajo las calzadas y será doble donde la calle tenga una anchura superior a 15 m.

Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que viertan a un cauce público estarán dotadas de depuradora.

En suelo no urbanizable, cuando el vertido sea inferior a 5 m² día podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica.

El afluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y las condiciones establecidas por las Normas Provinciales art. 4.2. y la legislación vigente en materia de vertidos

c) Depuración y vertido.

Todos los vertidos se realizarán una vez que se haya producido la depuración. El núcleo urbano tendrá depuradora de aguas residuales, en lugar que no altere el medio ambiente del núcleo y sus proximidades.

d) Mantenimiento.

Los elementos de la red, cámara de descarga, sumidero, pozos de registro, pozos de resalto y aliviadero se reconocerán cada 6 meses, reponiéndolos en caso de fallo. Se limpiarán cada 12 meses.

En todas las urbanizaciones, fábricas y otras edificaciones dotadas de depuradora, el mantenimiento será por cuenta de los propietarios de las edificaciones a quienes sirve dicha depuradora.

e) Red de saneamiento (para obras y urbanizables).

Se adjuntarán plantas y secciones del edificio con indicación de la situación, número y tipo de los puntos de desagüe, así como la situación de la red de alcantarillado y punto posible de acometida, cotas de profundidad y diámetro del conducto.

Si no existiera red de alcantarillado, se exigirán las condiciones para el sistema de depuración y vertido.

5.1.4. VERTEDERO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Se tendrá en cuenta la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre desechos y residuos sólidos urbanos y el Plan Director de R.S.U., precisando informe favorable del organismo medioambiental competente y estudio de impacto ambiental.

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

Todos los núcleos deben evacuar sus residuos a vertedero autorizado.

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

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

5.1.5. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios las cargas mínimas fijadas en la instalación MI BT O O1 y en las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24-XI-76 (BOE del 10 al 17 de Diciembre de 1976) y el grado de electrificación deseado en las viviendas.

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

La red de distribución de baja tensión será preferiblemente subterránea y obligatoriamente subterránea en las zonas y edificios catalogados. Para ello se procurará que en las nuevas pavimentaciones y en las reformas de las existentes, dejar al menos dos tubos de 120 mm. y de 6 Atm. como reserva para enterrar las líneas y arquetas correspondientes.

Queda prohibido el paso de líneas de alta tensión en suelo urbano.

Las subestaciones y centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada, serán de tipo cerrado y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona en que se enclaven.

Sólo se admitirán centros de transformación en zonas públicas, en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la instalación se realizará en precario.

El alumbrado se contemplará desde una óptica funcional y como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante. La iluminación media en las calzadas será de 18 a 24 lux, con una uniformidad global en la calzada de 0,5.

Todo edificio debe estar dotado de abastecimiento de energía eléctrica, con niveles de electrificación y coeficientes de simultaneidad de acuerdo con la norma NTE-IBE 1974 o las exigencias de la actividad.

5.1.6. COMBUSTIBLES.

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, distribución y consumo; destinado a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

5.1.7. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min en el que se produzca combustión, excepto cocinas de viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar calentamiento de superficies próximas, así como condensaciones en su interior; se elevará 1 m por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas en una distancia menor de 10 m.

Se permitirán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, despensas y garajes.

Las chimeneas de despensa, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire serán exclusivas para cada uno de estos usos.

5.1.8. RETIRADA DE BASURAS.

Toda edificación, que no sea unifamiliar, contará con un cuarto para alojar los cubos de basura, que será recogida por los servicios municipales. Local que estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

5.1.9. SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones de fácil acceso para correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

5.1.10. TELÉFONOS.

Todo edificio dispondrá de canalizaciones oportunas para la instalación del teléfono en la misma así como para la conexión con la red exterior de la compañía.

5.1.11. RECEPCIÓN T.V. Y RADIO.

Todo edificio de vivienda colectiva deberá contar con la antena de recepción de TV y radio, con las oportunas tomas en cada una de las viviendas.

5.1.12. PARARRAYOS.

Todo edificio singular por su altura o localización que resulte con peligro de ser alcanzado por un rayo, dispondrá de un pararrayos apropiado al volumen y riesgo existente.

5.1.13. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, contadores, etc. deberán cumplir las condiciones vigentes y no podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, siendo preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

Podrán permitirse troneras en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

La condensadora de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m, ni producir goteos, y estar a una distancia mayor de 2,50 m de cualquier ventana.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a 1 m³/s deberá realizarse por chimenea con una altura superior a 1 m de cualquier punto en un radio de 15 m.

5.1.14. AISLAMIENTOS.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase asegurará el aislamiento de la humedad, acústico y térmico, según la normativa vigente sobre ello. Los aislamientos contra incendios deberán cumplir la normativa de incendios vigente, o cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

5.1.15. AGUA.

Todo edificio deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, debiendo cumplirse la norma para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden 9 -XII -1975). O cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

5.1.16. SERVIDUMBRES URBANAS.

Instalaciones, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio que el ayuntamiento pueda instalar, suprimir o modificar; estando los propietarios y particulares obligados a consentirlo.

5.2. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

5.2.0. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención e integridad de las personas y cosas.

5.2.1. SEÑALIZACIÓN.

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizarse los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio.

5.2.2. CONSERVACIÓN DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc. así como los espacios libres y zonas ajardinadas que hayan de ser cedidos al Ayuntamiento, se encuentran en debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

5.2.3. LIMITACIONES POR RUIDO.

El ruido se medirá en db(A) o decibelios escala de ponderación A según norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere. El nivel sonoro máximo será de 33 db(A). Sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en esta materia.

5.2.4. LIMITACIONES POR VIBRACIONES.

Los umbrales máximos de vibración serán los siguientes:

a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals.

b) En el límite del recinto en que se encuentre situado el generador de vibraciones, 17 Pals.

c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

En todo caso se cumplirá la normativa vigente sobre este tema.

5.2.5. LIMITACIONES POR CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y OLORES.

Las actividades clasificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y de las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976), sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo sobre esta materia.

5.2.6. LIMITACIONES POR VERTIDOS Y SANEAMIENTOS.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro.

b) El afluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30°C quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

c) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

d) El límite tolerable para detergentes biodegradantes tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/l.

En todo caso se cumplirá la normativa vigente sobre esta materia.

Se reseñan a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias y actividades que se instalen.

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50% de muestras	10% de muestras
Grasas y aceites	mg/l.	10	20
Turbidez	UJT	50.0	75.0
pH	Unidades pH	entre 6.0-9.0 en todo momento	
Cadmio	mg/l.	0.5	1.0
Cromo total	mg/l.	1.5	3.0
Cobre	mg/l.	0.5	1.0
Plomo	mg/l.	7.5	15.0
Mercurio	mg/l.	0.05	0.10
Níquel	mg/l.	5.5	11.00
Plata	mg/l.	0.025	0.05
Zinc	mg/l.	3.5	7.0
Arsenio	mg/l.	3.0	0.0
Cianuros	mg/l.	5.0	10.0
Cloro residual total	mg/l.	1.0	2.0
Compuestos fenólicos	mg/l.	0.5	1.0

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50% de muestras	10% de muestras
Amoníaco (como nitrógeno)	mg/l.	40.0	60.0
Hidrocarburos clorados	mg/l.	0.003	0.006
Toxicidad	ut	7.5	10.0

5.2.7. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Las obras en edificios fuera de ordenación se ajustarán a lo mencionado en el art. 137 de la Ley del Suelo. Los edificios erigidos con anterioridad a las Normas que resultasen disconformes con las mismas serán calificadas como Fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos 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.

Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácena, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán:

* Sustitución parcial de forjados hasta un 10% de la superficie total edificada.

* Evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación galerías y tabiques, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

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.

5.3. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1. ACCESO.

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m, excepto para vivienda unifamiliar aislada; en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En todo caso las dimensiones de acceso cumplirán lo regulado en la normativa específica de protección contra el fuego vigente.

Se deberán tener en cuenta las disposiciones de R.D. 556/1989 de 19 de marzo sobre accesibilidad a edificios públicos, así como las disposiciones de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

5.3.2. ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS.

Por áreas de circulación son aquellos que conectan unos locales con otros, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, descansillos, portales, ascensores, escaleras y rampas.

-Pasillos, corredores y distribuidores: Ancho superior a 0,90 m.

-Descansillos escaleras: Dimensión mínima 1,10 m. si dan acceso a vivienda y 1,40 m. si hay ascensor.

-Escaleras: Ancho constante y mínimo de 1,00 m. (0,80 para viviendas unifamiliares), nº máximo de peldaños entre descansillos 18. Altura libre mínima será de 2,20 m.

-Las escaleras tendrán ventilación directa al exterior; en edificios de altura igual o inferior a 3 plantas se permitirá la ventilación cenital por medio de lucernarios de superficie superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras.

-Rampas: Utilizadas por personas tendrán pendiente máxima del 8% y ancho mínimo de 0,70 m.

-Portal: tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor un ancho mínimo de 1,20 m. y el hueco de entrada será superior a 1,10 de luz.

-La huella y contrahuella serán uniformes en toda la escalera. La contrahuella no superará los 18 cm. y la huella será superior a los 28 cm.

En todo caso las dimensiones de acceso, escaleras, etc., cumplirán lo regulado en la normativa específica de protección contra el fuego vigente.

5.3.3. CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas de faldones rectos, no se autorizarán caballetes en cumbre, quiebras de faldón, mansardas, etc; no permitiéndose las instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, salvo las chimeneas de evacuación y ventilación de aire y humos.

El remate inferior del faldón será en vuelo, con formación de alero tradicional.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Las pendientes no serán superiores a 45° y la altura máxima de la edificación no superará 4.00 m. sobre la altura de cornisa. Quedan prohibidos expresamente el levantamiento de petos que superen la altura máxima fijada para la cornisa y los cambios de pendiente para los faldones.

Se permitirá la construcción de buhardillas y troneras en cubierta, siempre y cuando mantengan una distancia mínima entre la lateral de buhardilla de 3 m. y sus dimensiones cumplan:

Altura mínima sobre planta de forjado	60 cm.
Altura mínima interior de cumbre	250 cm.
Anchura máxima caras exteriores	150 cm.
Separación mínima a cumbre	50 cm.
Separación mínima entre caras exteriores de buhardillas	300 cm.

5.3.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se considerará sótano aquel espacio situado totalmente bajo la rasante del terreno.

Se considerará semisótano aquel espacio situado bajo la rasante del terreno cuya altura no supere 1,00 metros sobre la rasante del terreno.

Deberán tener ventilación suficiente, por medios naturales o artificiales no permitiéndose el uso de vivienda ni en sótano ni en semisótano. La altura libre de suelo a techo no podrá ser inferior a 2,30 m.

5.3.5. ALTURA DE PLANTAS Y ESTANCIAS.

Para el cómputo de alturas se contabilizará la suma de todas las que se consideren como tal según los parámetros definidos, excluyendo sótano y semisótano.

Se autorizará una disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,0 m. máximo.

En edificaciones según alineación a vial la altura se medirá en la cota 0 que será la de la acera en el punto medio de la fachada.

En edificaciones aisladas o en bloque en zonas de ladera se considerará cota 0 el punto medio entre las cotas máxima y mínima correspondientes a las fachadas opuestas de la edificación que quiere levantarse, perpendiculares a la línea de máxima pendiente.

No se permite aumentar el nº de plantas establecido, debiéndose escalonar la edificación a partir de los 12,0 m. de fondo, permitiéndose usos de almacén y aparcamiento los espacios bajo cota 0 y tratando las zonas vistas como fachadas.

La altura libre de planta baja entre pavimento y techo acabado no podrá ser inferior a 2,80 m. en zonas y locales de uso público y de 2,50 m. en zonas destinadas a viviendas y resto de plantas; pudiéndose reducirse a 2,20 m. en aseos.

5.3.6. ENTREPLANTAS.

Se permite la construcción de entreplantas en la plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas.

La entreplanta no podrá superar el 50% de la superficie del local al que está vinculado.

La altura por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. en zonas de servicio y almacén y de 2,50 m. en zonas destinadas al público.

La entreplanta tendrá acceso por el local al que está vinculada.

5.3.7. CUADRAS Y LOCALES DE SERVICIO ANEXO A VIVIENDA.

Se prohíben cuadras y locales de servicio independientes de la vivienda en la fachada de la parcela. Se permiten estos locales en el patio de parcela.

Dispondrán de conexión con la red de saneamiento, mediante sumidero protegido con rejilla y poseerán ventilación natural o artificial que nunca habrá de comunicar con la vía pública.

5.3.8. PATIOS DE PARCELA.

Los patios han de cumplir, teniendo en cuenta sus características.

1. Dimensiones.

La forma del patio será tal que permita inscribir un círculo de 1/4 de la altura y no inferior a 3 m. y de una superficie mínima de 9 m².

Los huecos tendrán luces rectas de 3 m mínimo.

2. Cubiertas.

No se permitirá cubrir patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

5.3.9. PATIOS MANCOMUNADOS.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

5.3.10. TENEDEROS.

Todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendedero quedando prohibido su emplazamiento en fachada principal, salvo que esté integrado con la misma, sin verter aguas a vía pública y protegido de vistas desde la calle.

5.3.11. CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

En suelo urbano: El cerramiento de parcela se ajustará a la alineación oficial.

Se permiten cerramientos de hasta 2,0 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 0,75 m. de altura desde rasante con material de murete de mampostería de piedra o aplacado de mampostería de piedra, enfoscado pintado o bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona. El resto se cerrará con elementos diáfanos de forja o entramado metálico pintado en colores tradicionales o setos vivos, salvo machones o pies derechos.

En suelo no urbanizable:

Los vallados autorizados en suelo no urbanizable serán de carácter ligero y escaso impacto visual, similares a los tradicionalmente existentes. Los cerramientos serán vegetales de especies autóctonas, muretes de mampostería del lugar o alambradas ligeras con postes verticales preferiblemente de madera. La altura máxima de los cerramientos será 1,00 metros.

5.3.12. CERRAMIENTO DE TERRAZAS.

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

5.3.13. VUELOS Y REMETIDOS.

Los elementos volados con respecto al plano de fachada permitidos son: balcones, miradores, galerías, cornisas, aleros y marquesinas.

Las galerías tendrán sus paramentos acristalados en un 60% al menos de su superficie; pudiendo ocupar todo el frente de fachada.

El vuelo no superará el 10% de la anchura de la calle y no será mayor de 1,0 m.

En planta baja no se permitirán salientes de la alineación oficial, salvo enmarcados y elementos decorativos que no sobresaldrán más de 10 cm. de la citada alineación.

La altura mínima del vuelo sobre un espacio público no será nunca inferior a 3,0 m. sobre rasante, y guardará una distancia mínima de 20 cm hasta el bordillo de la acera si estuviera diferenciada o de 3,0 m desde el eje de la calle, y se separarán 60 cm como mínimo de los linderos.

Si la edificación está retranqueada respecto de la calle, se tomará como distancia para determinar el vuelo permitido la existente entre la edificación y la alineación de opuesta de la calle.

Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Cuando se edifique entre medianeras deberá tratarse de igualar su línea de cornisa o alero con las colindantes o situarse en el punto medio de la diferencia de sus alturas.

El canto visto máximo de los balcones será de 15 cm.

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras irán dotadas de barandilla protectora de 95 cm mínimo de altura.

5.3.14. GARAJE Y APARCAMIENTO.

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase.

La dimensiones mínimas de las plazas serán de 4,50 m. por 2,20 m. para automóviles; 6,00 m. por 2,50 m. para furgoneta; 9,50 m. por 3,20 m. para camiones. Con calles interiores de 4,50 m. El ancho mínimo de acceso a los locales será de 3,0 m. Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en zonas rectas y del 12% en curvas. Contarán con sistemas de ventilación y protección adecuados a la normativa, específicamente a la normativa de protección de incendios vigente.

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento de vehículos accesible desde las vías públicas deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos, ante la puerta de entrada de 3,0 metros de anchura y 5,0 m. de longitud como mínimo; medidos desde la línea exterior de la calzada hasta dicha puerta.

5.3.15. ESPACIO EXTERIOR.

Se define espacio exterior en patio de parcela aquel que verifique: Fondo perpendicular al plano de la fachada > 1,5 veces la altura de la misma y siempre superior a 10 m.; longitud mínima de fachada 3 m. en la que recaiga la pieza de uso vividero diurno y se pueda inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.

5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

5.4.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas están encaminadas a establecer las condiciones de adecuación al entorno, composición y materiales de la edificación que sirvan para conservar la esencia de la imagen de los núcleos urbanos y poblaciones.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

5.4.2. RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA TIPOLOGÍAS CON EL ENTORNO.

En los proyectos de los edificios se considerarán los condicionantes del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta el terreno, la tipología, forma, volumen y color de los materiales y su impacto visual en la zona.

Las edificaciones deberán adecuarse y armonizar, en su tratamiento y composición, a las características de los conjuntos urbanos de interés, según se indica en el art. 138 de la L.S.

Corresponde a la Comisión Provincial de Patrimonio la aprobación de el diseño de fachadas a construir en las zonas mencionadas.

Si se producen hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia solicitada.

5.4.3. FACHADAS

La composición de la fachada principal cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona, tratándose con una calidad similar las fachadas laterales y posteriores.

Se definen como RATIO la proporción entre dimensión vertical y horizontal del hueco. Se recomienda los huecos de RATIO VERTICAL.

La relación de hueco/macizo será menor de 1, es decir zonas ciegas en proporción mayor a los huecos.

Se prohíben, salvo justificación expresa, los materiales cuya coloración no respete la gama rojiza del ladrillo o piedra tradicional y los colores blanco, tierras y ocre para fachadas.

Se prohíben los ladrillos vitrificados, azulejos y aplacados cerámicos en general, excepto para remates ornamentales puntuales.

Se prohíben los materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera, dentados en imitación de piedra, etc.

Se prohíben los capialzados de persiana enrollable en el exterior que sobresalgan del plano de fachada, si no se hace de una forma conjunta que no altere el aspecto formal.

Se prohíben las fábricas de bloque de hormigón standard sin revestir como acabado de fachada.

Se recomiendan las fachadas con acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris o ocre, permitiéndose el empleo de otra coloración para elementos puntuales, recercado de huecos, etc. En caso de emplearse el ladrillo se recomiendan los de tipo tradicional o envejecidos.

Se considerarán como elementos a conservar las fachadas de piedra existentes siempre que su estado no sea de ruina inminente y se conserven en, al menos, un 50%, permitiéndose la apertura de nuevos huecos siempre y cuando no se rompa la unidad compositiva del conjunto.

Se considerarán elementos a conservar los elementos de sillería de piedra existentes como enmarcados de ventanas, arcos de portones, remates para formación de esquina, etc.

Las instalaciones de aire acondicionado en fachada sólo se permitirán por encima de los tres metros sobre rasante, contando con unas lamas o rejillas que impidan la visión del aparato desde la vía pública, con un acabado similar al de la carpintería.

5.4.4. CUBIERTAS.

Se recomienda la construcción de cubiertas inclinadas con utilización de pizarra. En viviendas la cubierta será de coloración gris-negra, independientemente del tipo de material empleado.

Se prohíben las placas de fibrocemento ondulado standard vistas, excepto las placas miniondas o coloreadas en tonos gris oscuro o negro.

Todos los elementos de cubierta, como casetones de escalera, ascensor, refrigeración, chimeneas, etc, deberán permanecer ocultos o integrados en la imagen del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o no desentonen con la armonía del conjunto.

5.4.5. DISEÑO PLANTAS BAJAS.

En los edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto en los casos consolidados, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

No se permitirán modificaciones en la estructura de los bajos de edificios catalogados o de interés artístico, cuando dichos bajos formen parte del conjunto en cuanto al concepto arquitectónico y su modificación suponga un deterioro grave.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), en cascos consolidados se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos. Respetarán la decoración del portal y no podrán sobresalir más de 0,10 m. de la alineación oficial.

Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada.

5.4.6. HUECOS Y CARPINTERÍAS.

Se prohíben las carpinterías y cerrajería de aluminio con acabado en su color natural y en general las carpinterías metálicas con aca-

bado brillante; recomendándose la carpintería tradicional de madera en tonos neutros que respetarán las proporciones y particiones tradicionales de la zona.

Las rejas en huecos y barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo al de fachada.

5.4.7. MARQUESINAS, ALEROS, BANDERINES, TOLDOS.

Los aleros serán obligatorios como remate tradicional de la cubierta; su altura mínima sobre rasante será de 3,00 m. sobresaliendo como máximo el 75% de la anchura de la acera o el 10% del ancho del vial hasta 1,0 m máximo, respetando en todo caso el arbolado.

La altura mínima sobre rasante será de 2,25 m. para toldos y de 2,60 para marquesinas y podrán alcanzar un vuelo máximo de 30 cm. sobre el vuelo máximo permitido; no superarán, en ningún caso, la distancia de 20 cm. hasta el bordillo de la acera si estuviera diferenciado ni superarán los 3.00 m. medidos desde el eje de la calle. Se separarán, al menos 60 cm. de los linderos.

Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas, no admitiéndose la utilización de plásticos brillantes para su ejecución, ni tener apoyos que bajen de las alturas especificadas para los mismos.

Si aparecen elementos luminosos, éstos deberán ir situados a una altura superior a 3,00 m. y requerirán para su instalación de la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio; así como la autorización expresa del Ayuntamiento.

5.4.8. CERRAMIENTOS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que se señalen en la ordenanzas, para evitar el acceso público al solar. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y, si es definitiva, se ajustará a las especificaciones dictadas en estas normas. Si es provisional podrán ser de tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos.

La altura mínima y máxima será la fijada en estas Normas para cada tipo de suelo. Cuando se produzca el derribo en cualquier finca, sin que se prevea construcción inmediata será obligatorio el cerramiento de la misma.

Si no se ejecutase este cerramiento obligatorio, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la Brigada Municipal con cargo al propietario de la finca.

5.4.9. MEDIANERÍAS.

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o testero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera se tratarán con calidad similar a la de fachada, con materiales similares a la misma.

5.4.10. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA Y ELEMENTOS VEGETALES.

Se consideran espacios libres de parcela los espacios de parcela no ocupados por la edificación, incluso aquellos marcados como "J" en los planos de ordenación.

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán pavimentarse o ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente en parcelas y vías se considera protegido, debiéndose reponer aquel que se deteriore, debiendo preservarse el mayor número de los mismos al implantar una edificación nueva.

El mantenimiento y cuidado de estas zonas será responsabilidad y correrá a cargo de la propiedad.

TÍTULO SEXTO: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

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

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título Quinto y de las particulares de las zonas de los Títulos Séptimo, Octavo y Noveno.

6.1. USO RESIDENCIAL.

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan, los edificios de viviendas, de equipamiento social y comunitario

en el entorno próximo del edificio deberán cumplir obligatoriamente las condiciones exigidas por las "Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas", según O.M. de 29 de febrero de 1944 (BOE de 3 de Marzo).

6.1.1. VIVIENDA.

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicio y estéticas fijadas en el Título Quinto de estas normas y las exigidas en el párrafo anterior, las viviendas cumplirán lo siguiente:

Toda vivienda deberá disponer de una pieza habitable con ventana a la fachada de calle o en contacto con un espacio exterior, por el que se pueda ventilar e iluminar suficientemente.

Programa vivienda mínimo: Cuarto de estar, cocina, baño y dormitorio doble.

Programa apartamento mínimo: Comedor-cocina, dormitorio y baño con una superficie útil mínima de 30 m.

Pasillos de anchura mínima de 90 cm.

Altura libre interior será de 2,50 m. y 2,20 m para pasillos y baños.

En todo caso las dimensiones de vivienda cumplirán lo regulado en la normativa específica de protección contra el fuego vigente.

6.1.2. RESIDENCIA COLECTIVA.

Los locales y edificios destinados a residencia permanente de personas, deberán cumplir las mismas condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda, además de las disposiciones oficiales promulgadas por razón de materia hotelera.

6.2. INDUSTRIAL.

La edificación destinada a llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

La altura libre mínima en espacios de trabajo y destinados al público será de 2,50 m y de 2,20 m en zonas de almacén.

Los locales y edificios destinados a uso industrial cumplirán la normativa y disposiciones oficiales específicas del uso a que se destinen y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Los cuartos de aseo serán independientes de las oficinas y no tendrán comunicación directa con la vía pública.

Se instalarán 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha mínimo por sexo por cada 200 m² o fracción y se aumentarán en 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha por cada 200 m².

Se instalará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en zonas abiertas al público y de 1 cada 200 m² en locales de trabajo y almacén.

Los locales y almacenes podrán ser independientes del resto de la edificación siempre que tengan acceso independiente; excepto para locales y almacenes situados en plantas sótano o semisótano que habrán de estar vinculados al local de la planta baja.

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose a la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En general toda instalación de carácter industrial se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/93 de Actividades Clasificadas, Decreto 159/94 de 14 de julio y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se distinguen tres categorías relativas al uso industrial:

6.2.1. ACTIVIDADES INDUSTRIALES COMPATIBLES CON USO RESIDENCIAL.

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

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

6.2.2. ACTIVIDADES INDUSTRIALES INCOMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y PÚBLICOS.

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

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

6.2.3. ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE IMPACTO AMBIENTAL Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Actividades que por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación. Requieren siempre EIA.

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

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

Las actividades extractivas tendrán en cuenta la regulación de la Normativa vigente en materia de Protección del Paisaje y el Medio Ambiente.

6.3. COMERCIAL.

En todo tipo de edificio de uso exclusivo o compartido con otros usos, rige la normativa anterior en lo referente a servicios comunes, servicios, seguridad, etc., y han de verificar las siguientes condiciones:

-Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras o rampas.

-Los comercios establecidos en planta baja o planta baja y primera deberán tener acceso directo desde la vía pública o zonas comunes de la edificación.

-El uso del local en primera planta podrá ser independiente del de planta baja siempre y cuando tengan acceso independiente.

-Los locales comerciales en edificios de viviendas habrán de ser independientes de éstas.

Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni con la vía pública. Dispondrán de al menos un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción del local y cumplirán las normas fijadas por los respectivos de viviendas.

-La iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales.

-La instalación eléctrica cumplirá los Reglamentos vigentes que le afecten.

-La altura libre mínima de los locales comerciales será:

-2,40 m. en almacenes.

-2,70 m. en locales comerciales abiertos al público.

6.4. OFICINAS.

Los locales y edificios destinados a oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las viviendas.

Los cuartos de aseo serán independientes de las oficinas y no tendrán comunicación directa con la vía pública.

Se instalarán 1 inodoro y 1 lavabo mínimo por cada 100 m² o fracción y se aumentarán en 1 inodoro y 1 lavabo por cada 100 m² a partir de 100 m².

Se podrán establecer cuartos de aseo comunes a varios locales independientes de oficinas, siempre y cuando el acceso a éstos sea independiente a los distintos locales.

La altura libre mínima en locales destinados a oficina será de 2,50 m. y de 2,70 m. en edificios de uso exclusivo.

6.5. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Los locales y edificios destinados a espectáculos cumplirán, además de las condiciones exigidas en función de su localización, las disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, (Real Decreto 2816/82 de 27-07-82). Sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en esta materia.

La dotación de aparcamiento será, al menos, de 1 plaza por cada 100 m² de local.

6.6. HOSTELERÍA.

Los locales y edificios destinados a este uso deberán cumplir las que fueran de aplicación, por su localización en el polígono, las fijadas para el uso de vivienda y además las disposiciones oficiales promulgadas por razón de materia hostelería.

La dotación de aparcamiento será 1 plaza para cada 100 m² de local.

Pueden establecerse en edificio de vivienda o en edificios independientes: bares, restaurantes, salones convenciones y asambleas, hoteles, albergues, etc.

6.7. DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

Los locales y edificios destinados a usos dotacionales y de equipamiento, de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, cementerios etc, cumplirán la normativa y disposiciones oficiales de aplicación a su respectivo destino.

Las condiciones de volumen de los edificios dotacionales y de equipamiento serán los de la zona donde se ubique, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades.

6.8. INFRAESTRUCTURAS.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y de las compañías suministradoras.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

Solo en caso de imposibilidad justificada, se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.

6.9. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Áreas que comprenden el conjunto de espacios no edificados de uso público, destinados a esparcimiento, recreo y expansión (parques, jardines, etc) de la población.

6.9.1. RECREO EXTENSIVO.

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

6.9.2. RECREO CONCENTRADO.

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable. Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc.

6.9.3. ACAMPADA.

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

Queda prohibido su emplazamiento:

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

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

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

En las proximidades de industrias clasificadas.

En terrenos por los que discurran líneas de alta tensión.

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

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

6.9.4. JARDÍN URBANO Y ÁREAS DE JUEGOS.

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

6.9.5. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE.

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

La implantación o ampliación de estaciones de esquí requiere EIA.

6.9.6. DEPORTES ACUÁTICOS.

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

6.10. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, lavado y engrase, gasolineras, estación de autobuses, así como las instalaciones auxiliares de oficina que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad.

Las áreas de servicio y gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso de industria.

Las condiciones de volumen de estos edificios serán los de la zona donde se ubique, no pudiendo modificarse puntualmente.

Se instalarán aseos independientes y contarán al menos con un inodoro y un lavabo, al menos, por sexo.

6.11. CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA.

6.11.1. Mantenimiento del estado natural

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

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

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

6.11.2. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.

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

6.11.3. REHABILITACIÓN DE PAISAJE.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos), sin posibilidad de recuperar su estado natu-

ral, destinándolos para otros usos propios del suelo no urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo).

6.12. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Se considerarán afectos a este uso los espacios, locales e instalaciones destinados a actividades agrícolas y ganaderas, o almacenamiento de las mismas.

En general toda instalación de carácter agropecuario se someterá a las determinaciones establecidas por legislación agraria y las contenidas en la Ley 5/93 de Actividades Clasificadas, Decreto 159/94 de 14 de julio y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligros.

6.12.1 AGRICULTURA TRADICIONAL.

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

6.12.2. AGRICULTURA INTENSIVA.

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

6.12.3. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.

Aprovechamiento controlado de recursos forestales de acuerdo con su legislación sectorial.

6.12.4. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

6.12.5. GANADERÍA EXTENSIVA.

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

6.12.6. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS DE RÉGIMEN FAMILIAR.

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse en suelo urbano residencial de los núcleos tradicionalmente dedicados a esta actividad siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas y en la legislación sectorial de aplicación. Sólo pueden estar vinculadas a una vivienda unifamiliar.

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

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

6.12.7. GANADERÍA INTENSIVA.

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

Deberán cumplir las exigencias de la reglamentación sectorial para este tipo de actividad. En caso de no existir, dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m³ con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

TÍTULO SÉPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO

7.1. DEFINICIÓN.

El suelo urbano es el ámbito territorial que el presente Documento define en el plano de ordenación del suelo, donde se expresa asimismo la división de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica.

7.2. ZONAS DE ORDENANZA.

7.2.1. TIPOS.

Al objeto de regular usos y aprovechamiento y en función de áreas homogéneas y tipológicas se señalan en el Plano de Ordenación las siguientes:

-ÁREA RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO.	CC
-ÁREA RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA.	EA
-ÁREA RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA EN ALTURA.	EAA
-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL
-DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.	DOT

El ámbito de cada una de estas Normas es el definido en los Planos de Ordenación.

La edificación se ajustará a los alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación y cumplirán en todo caso la normativa técnica específica y de procedimiento que se fijan en estas Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal.

No se establece ni rigen el concepto de aprovechamiento tipo en suelo urbano, ajustándose la edificación a las características edificatorias y de uso de la normativa para cada tipo de suelo.

7.2.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

En aplicación de lo establecido por las Normas, el suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A -Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Se podrán delimitar Unidades de Actuación; su determinación se realizará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.

B -Actuaciones directas.

Aquellas parcelas no incluidas en unidades de ejecución se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en esta normativa, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar y contar con acceso peatonal y rodado pavimentado, abastecimiento y saneamiento de aguas, suministro de energía; todo ello de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.4.2. "Condiciones previas a la edificación".

7.3 NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO.

Zonas de suelo tradicionalmente urbano, consolidado por la edificación tradicional y con las infraestructuras de urbanización a pie de parcela, se caracterizan por ser parcelas de pequeño y mediano tamaño y con una edificación de tipología muy diversa, en general, bastante densa, donde predomina la edificación entre medianeras.

7.3.1. CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL en general: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, alojamiento colectivo.

USOS COMPATIBLES:

HOSTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial.(6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 500 m² de este uso sobre cada parcela.

ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS:

Se admitirán las existentes siempre y cuando cumplan las exigencias técnicas sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del art.6.12.6. de estas normas.

ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES.

Se permitirán zonas para jardín urbano y áreas de juegos, campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

7.3.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

Se considerarán como "Parcela mínima" la existentes en la actualidad y que figuren registradas o delimitadas en el parcelario catastral.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna la siguientes características:

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	8 M.
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	100 m ²

Excepcionalmente podrá reducirse a 6 m. el frente mínimo de fachada, para ejecución de viviendas adosadas agrupadas, condicionándose la autorización de reparcelación a la previa ejecución de las obras.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m ²	100% de la parcela
de 200 m ² a 400 m ²	200 m ² + 50% del resto de sup. de parcela
mayores de 400 m ²	75% de la parcela.

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma ocupación en obras de reforma, rehabilitación, ampliación o mantenimiento.

En segregaciones y reparcelaciones la ocupación máxima de las parcelas resultantes será del 75%.

ALTURA MÁXIMA:

B+1 (según planos de ordenación):	7,00 metros a cornisa y 2 plantas = BAJA MAS UNA, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.
B+2 (según planos de ordenación):	10,00 metros a cornisa y 3 plantas = BAJA MAS DOS, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.

La altura máxima en planta baja, sobre cota 0, no podrá ser mayor a 4.00 m.a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

RETRANQUEOS.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del art. 5.3.11 de estas normas.

Se admitirán retranqueos siempre y cuando disten al menos 3.00 m. de las fincas colindantes.

SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda inscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8 y 5.3.9. No se permiten patios ingleses en fachada a calle.

ALEROS.

El vuelo máximo permitido será de 1,00 m. y no superarán 1/10 de la anchura de la calle.

Se permite la realización de balcones, galerías y cuerpos volados que cumplirán el art 5.3.13.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 X 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento (art. 5.3.15).

7.3.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartado 5.4 contenidas en esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

FACHADAS: Cumplirán las especificaciones generales del artículo 5.4.3 y además:

Se recomienda expresamente la construcción de huecos de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a un uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada se prohíben los elementos prefabricados de hormigón para celosías.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico, no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro.

-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el art. 5.4.3 son:

a) Enfoscados pintados, revocos o morteros coloreados en tonos blancos, terroso, ocre y rojizos. En salientes se prohíben los tonos rojizos.

b) Muros de sillería de piedra de naturaleza, forma y colocación tradicionales.

c) Bloque de hormigón de calidad cara vista en cuanto al bloque en sí y al tratamiento y acabado de juntas, con las mismas consideraciones sobre el color que para fachadas.

d) Ladrillo cara vista de coloración rojiza, ocre o terrosos. En SALIENTES se prohíbe el uso del ladrillo visto como acabado de fachada, salvo en elementos puntuales decorativos.

CUBIERTAS: Cumplirán las especificaciones generales del art. 5.3.3, 5.4.3 y además:

-La cubierta será inclinada, con las limitaciones expresadas en el art. 5.3.4.

-Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.4.

-El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.6 y 5.3.7.

-Se respetarán las condiciones de cerramientos y medianerías expresados en los apartados 5.3.8. y 5.3.9.

MEDIANERÍAS: No se permitirá dejar medianerías vistas desde la vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada (art.5.4.8).

7.4 NORMAS PARA SUELO EDIFICACIÓN ABIERTA.

7.4.1. CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL, con edificación unifamiliar aislada, pareada, en hilera o agrupada en manzana abierta.

USOS COMPATIBLES:

HOSTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial.(6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se registrarán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 300 m² de este uso sobre cada parcela.

ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS:

Se admitirán las existentes siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo casos e cumplirán las determinaciones del art.6.12.6. de estas normas.

ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES.

Se permitirán zonas para jardín urbano y áreas de juegos, campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

7.4.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se considerarán como "Parcela mínima" las existentes en la actualidad y que figuren registradas o delimitadas en el parcelario catastral.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna la siguientes características:

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA 12 M.
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA 250 m²

Excepcionalmente podrá reducirse a 7 m. el frente mínimo de fachada, para ejecución de viviendas adosadas agrupadas, condicionándose la autorización de reparcelación a la previa ejecución de las obras.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será el 50% de la misma.

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma ocupación en obras de reforma, rehabilitación, ampliación o mantenimiento.

ALTURA MÁXIMA:

B+1 (según planos de ordenación): 7,00 metros a cornisa y 2 plantas = BAJA MAS UNA, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.

B+2 (según planos de ordenación): 10,00 metros a cornisa y 3 plantas = BAJA MAS DOS, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.

La altura máxima en planta baja, sobre cota 0, no podrá ser mayor a 4.00 m.a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

RETRANQUEOS.

Se permitirán retranqueos a la alineación oficial, que se fijará con el cerramiento de parcela, que tendrá las especificaciones marcadas en el art. 5.3.11.

Los retranqueos voluntarios a parcelas colindantes cuando la edificación sea aislada serán de 3 m. mínimo.

SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y contabilizando como una altura de edificación.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda inscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8 y 54.3.9. No se permiten patios ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el inferior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento.(art. 5.3.15.).

EDIFICACIONES AGRUPADAS

Máximo número de edificaciones agrupadas: 5.

Frente mínimo de fachada: 7 m.

Frente máximo de fachada continua: 35 m.

7.4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartado 5.3 contenidas en esta normativa y además:

-Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

FACHADAS: Cumplirán las especificaciones generales del artículo 5.4.3 y además:

-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el art. 5.3.3. y 5.3.8. son:

a) Enfoscados pintados, revocos o morteros coloreados en tonos blancos, terrosos, rojizos y ocre.

b) Muros de sillería de piedra de naturaleza, forma y colocación tradicionales.

c) Bloque de hormigón de calidad cara vista en cuanto al bloque en sí y al tratamiento y acabado de juntas, con las mismas consideraciones sobre el color que para fachadas.

d) Ladrillo cara vista de coloración rojiza, ocre o terrosos.

CUBIERTAS: Cumplirán las especificaciones generales del art. 5.3.3, 5.4.3 y además:

-La cubierta podrá ser plana; si fuera inclinada tendrá en cuenta las limitaciones expresadas en el art. 5.3.4.

-Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.4.

-El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.6 y 5.3.7.

MEDIANERÍAS: No se permitirán dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada.

7.5 NORMAS PARA SUELO EDIFICACIÓN ABIERTA EN ALTURA.

7.5.1. CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL, vivienda colectiva en manzana abierta.

USOS COMPATIBLES:

HOSTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial. (6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 300 m² de este uso sobre cada parcela.

ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES.

Se permitirán zonas para jardín urbano y áreas de juegos, campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

7.5.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 20 x 30 metros, con un frente mínimo de parcela de 20 metros.

FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

El fondo máximo de edificación para todas las plantas será de 15 m.

ALTURA MÁXIMA:

B+3 (según planos ordenación): 13,00 metros a cornisa y 4 plantas = BAJA MÁS TRES, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.

Se permitirán edificaciones que reduzcan una altura el máximo permitido.

RETRANQUEOS.

El retranqueo mínimo a linderos y frente de parcela será 5 metros.

La distancia mínima entre bloques independientes será 10 metros.

SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y contabilizando como una altura de edificación.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4.

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda inscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8 y 5.3.91. No se permiten patios ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

ZONAS PORTICADAS.

En las zonas porticadas o de paso, las plantas superiores deben sustentarse sobre pilares aislados.

La distancia entre ejes de pilares no será inferior a 3,50 metros y dejarán una separación mínima entre caras de 3,00 metros.

La altura del pórtico vendrá determinada por los edificios colindantes y no podrá ser inferior a 3,50 metros.

El espacio porticado exterior no computará como superficie edificada, y ocupará al menos el 50% de la superficie ocupada.

ESPACIO EXTERIOR.

La superficie no edificada de la parcela se considerará espacio exterior y deberá disponer de acceso libre desde la vía pública.

Esta superficie deberá estar urbanizada mediante pavimentación o jardines.

El mantenimiento de este espacio será responsabilidad y correrá a cargo de la propiedad.

7.5.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.3 contenidas en esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

FACHADAS: Cumplirán las especificaciones generales del artículo 5.4.3 y además:

-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el art. 5.3.3. y 5.3.8. son:

a) Enfoscados pintados, revocos o morteros coloreados en tonos blancos, terrosos, rojizos y ocres.

b) Muros de sillería de piedra de naturaleza, forma y colocación tradicionales.

c) Bloque de hormigón de calidad cara vista en cuanto al bloque en sí y al tratamiento y acabado de juntas, con las mismas consideraciones sobre el color que para fachadas.

d) Ladrillo cara vista de coloración rojiza, ocres o terrosos.

CUBIERTAS: Cumplirán las especificaciones generales del artículo 5.3.3, 5.4.3 y además:

-La cubierta podrá ser plana; si fuera inclinada tendrá en cuenta las limitaciones expresadas en el art. 5.3.4.

-Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.4.

-El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.6 y 5.3.7.

MEDIANERÍAS: No se permitirán dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada.

7.6 NORMAS PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

7.6.1. CONDICIONES DE USO.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados y se prohíben todos los demás:

COMERCIAL.

Únicamente se permiten quioscos e instalaciones provisionales de mercados al aire libre.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

DOTACIONALES.

Cultural y deportivo.

OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.

Casetas de instalaciones.

7.6.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

ALTURA MÁXIMA.

3,50 metros a cornisa y 1 planta, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las condiciones especificadas en estas Normas. Apartado 5.2.7.

CERRAMIENTOS.

Sólo se permiten cerramientos vegetales o parcialmente diáfanos.

EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².

OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se establece una ocupación máxima del 10%.

7.6.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.4 contenidas en esta normativa y además el art. 7.4.3. relativo a áreas de edificación abierta.

7.7. NORMAS PARA ÁREAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO.

7.7.1 CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERÍSTICO.

DOTACIONALES: Educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército y cementerios.

USOS COMPATIBLES:

-Todos los demás usos dotacionales, además del característico reflejado en los planos de ordenación.

-Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

-Vivienda ligada al uso anterior.

-Residencial colectivo (internado, residencia ancianos, etc).

-Garajes y aparcamientos.

-Industrial ligado al uso dotacional (taller ocupacional).

-Espacios libres y zonas verdes.

7.7.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se consideran como parcela mínima aquellas que figuran en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, estructura urbana de la propiedad).

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m ²	100% de la parcela
de 200 m ² a 400 m ²	200 m ² + 50% del resto de sup. de parcela
mayores de 400 m ²	75% de la parcela.

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma ocupación en obras de reforma, rehabilitación, ampliación o mantenimiento, siempre que la actuación no suponga un aumento de volumen.

ALTURA MÁXIMA:

10 metros a cornisa y 3 plantas = BAJA MÁS DOS, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta en una única planta.

RETRANQUEOS.

Se permitirán retranqueos a la alineación oficial, que se fijará con el cerramiento de parcela, que tendrá las especificaciones marcadas en el art. 5.3.11.

Los retranqueos voluntarios a parcelas colindantes cuando la edificación sea aislada serán de 3 m. mínimo.

SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y contabilizando como una altura de edificación.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4.

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda inscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas. No se permiten patios ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (art. 5.3.15)

7.7.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.3 contenidas en esta normativa y además:

-Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

FACHADAS: Cumplirán las especificaciones generales del artículo 5.4.3 y además:

-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el art. 5.3.3. y 5.3.8. son:

a) Enfoscados pintados, revocos o morteros coloreados en tonos blancos, terrosos, rojizos y ocres.

b) Muros de sillería de piedra de naturaleza, forma y colocación tradicionales.

c) Bloque de hormigón de calidad cara vista en cuanto al bloque en sí y al tratamiento y acabado de juntas, con las mismas consideraciones sobre el color que para fachadas.

d) Ladrillo cara vista de coloración rojiza, ocres o terrosos.

CUBIERTAS: Cumplirán las especificaciones generales del artículo 5.3.3, 5.4.3 y además:

-La cubierta podrá ser plana; si fuera inclinada tendrá en cuenta las limitaciones expresadas en el art. 5.3.4.

-Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.4.

-El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.6 y 5.3.7.

MEDIANERÍAS: No se permitirán dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada.

TÍTULO OCTAVO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

8.1. DEFINICIÓN SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en las presentes Normas y reflejados en el Plano de Ordenación.

Este tipo de suelo aparece como suelo de reserva, caso de inexistencia de suelo urbano edificable y para la promoción de viviendas, por haberse colmatado éste o bien por la aparición de operadores capaces de realizar una actuación unitaria de cierto tamaño.

8.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable se desarrollará todo él mediante planes parciales, según las condiciones que estas Normas fijan en el apartado de desarrollo de planos y proyectos y atendiendo a la regulación de usos impuestos.

8.3. DESARROLLO DE PLANES PARCIALES.

8.3.1. FUNCIÓN.

Son el instrumento para desarrollar el suelo urbanizable.

8.3.2. ÁMBITO.

El plan parcial debe abarcar la totalidad de un sector o de varios de los delimitados por las Normas Subsidiarias.

8.3.3. CONTENIDO Y DETERMINACIONES.

Los planes parciales deberán contener las determinaciones especificadas en el art. 13 de la Ley del Suelo, y en el Cap. 5º arts. 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

8.3.4. TRAMITACIÓN.

Según señala el art. 41 y siguientes de la Ley del Suelo.

8.3.5. PLAZOS.

Los planes parciales se formalizarán en los plazos previstos, según el art. 54 de R.P., siendo un año el plazo máximo para desarrollar este suelo una vez aprobado definitivamente el mismo.

8.3.6. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.

Estos planes deberán cumplir además el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento.

8.3.7. REDACCIÓN.

La reacción se ajustará a lo dispuesto en el art. 45 y siguientes del R.P.

8.3.8. DOCUMENTACIÓN.

La documentación será la indicada en el art. 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

8.3.9. RESERVAS DE SUELO.

Cesión del 10% del aprovechamiento tipo. Los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones serán los indicados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

8.3.10. COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial deberán hacerse cargo de los costes de urbanización según los art. 50, 60, 61 del Reglamento de Gestión y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoya el Plan Parcial, según art.66 del Reglamento de Gestión.

8.4. CONDICIONES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. S.A.U.-1

OBJETIVO:

Permitir y controlar el desarrollo, para uso residencial de una zona relativamente urbanizada, como residencia de empleados cuando se realizaron las obras del embalse de las Ondinas y sobre la que en la actualidad existe una presión urbanística y comienza a consolidarse con edificación sin demasiado control.

Se desarrollará de acuerdo con un Plan Parcial de Ordenación, aplicando la Ley del Suelo y las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

-SITUACIÓN:	Palacios del Sil.
-SUPERFICIE DE ACTUACIÓN:	32.500 m ² Aprox.
-LÍMITES:	
-ESTE:	Carretera N-631.
-OESTE:	Ribera del río Sil.

USO CARACTERÍSTICO:

-RESIDENCIAL, con las reservas de suelo prescritas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

USO CARACTERÍSTICO:

-COMERCIAL, HOSTELERO Y OFICINAS.
-ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.
-DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.
-ESPACIOS LIBRES/ ZONAS VERDES.

INTENSIDAD:

-Nº máximo de viviendas.	65 Viv.
-Densidad.	20 Viv/Has.

APROVECHAMIENTO MAX. DE EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m².

TIPOLOGÍA:

-Edificación aislada, pareada o agrupada en manzana abierta.
-Altura máxima 2 plantas (B+1), 7 metros a cornisa.
-Se permite el uso bajo cubierta, sótanos y semisótanos.
-Las condiciones de edificación y estéticas para vivienda aislada y agrupada serán las fijadas por estas Normas para SUELO URBANO EDIFICACIÓN ABIERTA.

EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES:

-Se vincularán en lo posible el equipamiento y las dotaciones propias del sector a los existentes en la actualidad, así como los elementos de viario e infraestructura que desarrollarán y completarán los existentes.

INFRAESTRUCTURA:

-Las condiciones que se exigirán a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo urbanizable residencial en lo referente a:

- Sistema viario
- Abastecimiento de agua, riego e incendios.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Plantaciones y jardinería.
- Vertedero y residuos solidos.

Serán las especificadas en los apartados correspondientes del capítulo de NORMAS GENERALES Y COMUNES.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

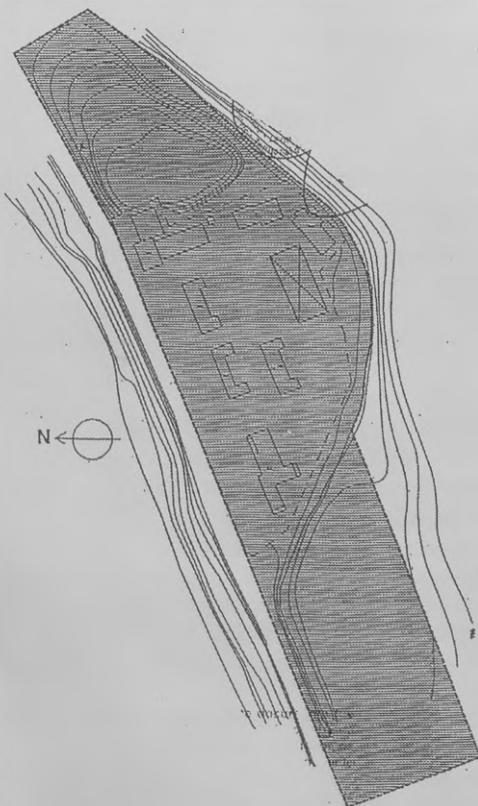
Al menos el 50% del suelo edificable se destinará al USO CARACTERÍSTICO.

Se considerarán excluidos del ámbito de este suelo urbanizable, la zona de afección de la carretera que sean de propiedad pública.

La superficie total exacta del polígono se determinará en un levantamiento topográfico previo a la elaboración del Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será, teniendo en cuenta las necesidades y medios, indistintamente, el de compensación o cooperación descritos por la Ley del Suelo, Título IV Cap.II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulos II y III.

SITUACION DEL SUELO URBANIZABLE - S.A.U. R.1**LIMITE SUELO URBANIZABLE - S.A.U. R.1****TÍTULO NOVENO: NORMATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE****9.1. DEFINICIÓN.**

El suelo no urbanizable lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en los planos de clasificación de suelo urbano.

9.2. USO, FIN Y LIMITACIONES.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a otros usos y fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general los vinculados al uso racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la normativa urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en este capítulo.

Cualquiera que sea la categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o que son incompatibles con el medio urbano.

Cuando se apruebe el P.O.R.N., este planeamiento habrá de adaptarse a las determinaciones en él contenidas.

9.3. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

En suelo no urbanizable se establecen dos categorías, delimitadas en el plano de clasificación de suelo:

1 -SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

-S.N.U.E.P. PAISAJE Y NATURALEZA.USO LIMITADO

S.N.U.E.P.U.L.

2 -SUELO NO URBANIZABLE SIN ESPECIAL PROTECCIÓN.

-Suelo no urbanizable de borde. S.N.U.B.

-Suelo no urbanizable común. S.N.U.C.

Además de estas dos categorías generales aparecen unas zonas de suelo incluidas en la anterior clasificación que tienen una protección adicional y que son:

-S.N.U.E.P. Cauces, embalses S.N.U.E.P.C.E.

-S.N.U.E.P. Energía eléctrica S.N.U.E.P.E.E.

-S.N.U.E.P. Vías férreas S.N.U.E.P.F.

-S.N.U.E.P. Viales S.N.U.E.P.V.

-S.N.U.E.P. Yacimientos arqueológicos S.N.U.E.P.Y.

El ámbito de cada una de estas zonas es el definido en el plano de ordenación correspondiente.

La edificación cumplirá la normativa técnica específica y de procedimiento que fijan estas Normas Subsidiarias.

9.4. DESARROLLO, ACTUACIONES POSIBLES Y CONDICIONES DE USO.

Están sujetos a la obtención de licencia municipal todas las obras y actividades enumeradas en el apartado 4.1.1 de esta normativa.

Las edificaciones e instalaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas se registrarán por las determinaciones comentadas para cada tipo de suelo, siendo igualmente de aplicación las determinaciones sobre "fuera de ordenación" mencionada en el apartado 5.2.7.

En este tipo de suelo siempre se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la Ley del Suelo; en cuanto a su finalidad, usos, formulación, contenido y tramitación.

La edificación cumplirá en todo caso la normativa técnica específica y de procedimiento que fijan estas Normas Subsidiarias.

Toda actividad urbanística en suelo no urbanizable se regulará en todo caso por el art. 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se considerarán como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social las siguientes:

-Equipamiento colectivo comunitario. (Las condiciones de volumen podrán sustituirse por las que consigne la Reglamentación correspondiente).

-Industria o talleres con creación de puestos de trabajo.

9.5. AUTORIZACIONES.

El Ayuntamiento será el organismo competente para realizar las autorizaciones en suelo no urbanizable. Para aquellos usos que se consideren autorizables será preceptiva la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

La Normativa de los P.O.R.N., según recoge el art. 5 de la Ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y 8.1 y 31.3 de la Ley 8/91 de Espacios Naturales de Castilla y León, será obligatoria y ejecutiva en las materias reguladas por las citadas leyes, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, que deberán adaptarse a aquellos en los que sean contradictorios, prevaleciendo, en todo caso, sus determinaciones, según queda expresado, asimismo, en el art. 26.2 de la Ley 10/89, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Mientras no se aprueben los correspondientes instrumentos de planificación del espacio natural (P.O.R.N. y/o P.R.U.G.) todos los usos autorizables constructivos en suelo rústico, en las Normas denominado No Urbanizable, serán autorizados por el Consejero de Fomento, según establece el art.8.4 de la citada Ley 8/91.

Independientemente de la licencia municipal, se requiere la autorización de los distintos organismos competentes según su emplazamiento o actividad: Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Comisión de Evaluación de Impacto Ambiental, Comisión de Actividades Clasificadas, Unidad de Carreteras de la Junta de Castilla y León, Unidad de Carreteras de la Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Norte, Comisión Territorial de Cultura.

Las autorizaciones administrativas exigidas en materias diversas tienen carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Cuando se pretenda realizar una parcelación o edificación en una finca colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, etc será preceptivo que con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. La autorización condicionará el otorgamiento de la licencia cuando se hubiera producido de hecho la ocupación del dominio público, para proceder previamente a su restitución.

9.6 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

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

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

a) Actividades con impacto ambiental.

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

En el Real Decreto 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, con el Reglamento de desarrollo se dispone de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en su anexo así como en la Ley 8/94, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

Además, dentro del ámbito del término municipal requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental las actividades señaladas en art. 36.1 LEN/91 que son las siguientes:

- Carreteras.
- La construcción de nuevas pistas en las zonas de uso limitado.
- Presas y minicentrales.
- Modificaciones del dominio público hidráulico.

- Líneas de transporte de energía.
- Instalaciones de tendidos aéreos o conducciones no enterradas en zonas de uso limitado y uso compatible.
- Actividades extractivas a cielo abierto, canteras y graveras.
- Roturación de montes.
- Primeras repoblaciones forestales.
- Usos del suelo que eliminen la cubierta vegetal arbustivo o arbóreas y afecten estas últimas a superficies continuas superiores a 10 ha.
- Concentraciones parcelarias.
- Instalación de vertederos.
- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

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

b) Extracción de áridos y explotaciones mineras.

Se ajustarán a la legislación sectorial:

-Ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA 13.jul.91).

-Decreto 329/1991 de J.C.y L. sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (Boletín Oficial de Castilla y León 21 nov.91).

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

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

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

c) Vertederos de residuos y chatarras.

Se prohíbe arrojar basuras, así como el enterramiento o incineración de residuos sólidos fuera de las zonas habilitadas para este fin.

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

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

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

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

d) Movimientos de tierras.

Los movimientos de tierras precisarán licencia municipal que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje.

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará

no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

e) Actuaciones en masas arboladas.

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible. se regirán por las Normas dictadas por los organismos con responsabilidad en la gestión de masas arboladas, especialmente en las declaradas de utilidad pública, ajustándose a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

f) Otros elementos.

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

Se prohíbe la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales en-suelo no urbanizable.

g) Actividades clasificadas.

Deben ajustarse a lo dispuesto en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, el Decreto 1591/994 de 14 de julio, con el Reglamento para aplicación de la Ley y el sucesivo desarrollo legal.

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

Insalubres: Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

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

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

9.7. NÚCLEO DE POBLACIÓN

a) DEFINICIÓN: Atendiendo el menor de los requerimientos especificados en la Ley del Suelo podrá definirse "NÚCLEO DE POBLACIÓN" aquel área cuya mitad de suelo apto para edificar estuviese consolidado por la edificación, debiendo además cumplir el art. 2.6 de las N.S.P.M.A.P. de León.

b) CONDICIONES:

-Densidad superior a 2 viv/Ha.

-Consolidación de edificación 50% o más.

-Nº de viviendas superior a 10.

-Uso de la edificación residencial.

En todo caso regirán los criterios de definición de núcleo de población fijados por las Normas Subsidiarias Provinciales.

c) Se exigirá por la Administración competente, para otorgar licencia de edificación, la demostración razonada de que la petición de la correspondiente licencia no implica la aparición de "núcleo de población" definido anteriormente. A estos efectos se requerirán cuantos datos de situación y estudio de la edificación en el entorno a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

d) CRITERIO PRÁCTICO PARA LA APRECIACIÓN DE RIESGO DE APARICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN: Situado un hexágono regular de 100 m. de lado sobre la futura edificación y desplazándolo en todas las situaciones posibles, en ninguna de ellas deberán existir tres o más viviendas previas a la proyectada en suelo No Urbanizable.

9.8. NORMAS PARA SUELO NO URBLE E. PROTECCIÓN PAISAJE Y NATURALEZA. USO LIMITADO.

9.8.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.U.L. corresponde a las áreas cuyos ecosistemas presentan un alto valor natural, en los que las acciones humanas no han

ido eliminando sus características básicas, su calidad, su paisaje y cumplen un papel fundamental en el mantenimiento del equilibrio ecológico. Se incluyen en este ámbito el espacio denominado MACIZO MONTAÑOSO DEL CATOUTE-NEVADÍN Y ARCOS DE AGUA, así como las zonas de uso limitado del Espacio Natural de la Sierra de Ancares (según el P.O.R.N. Sierra de Ancares) y su entorno.

9.8.2. CONDICIONES GENERALES.

Queda expresamente prohibida toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección o impliquen transformaciones de su destino o naturaleza.

Toda actuación edificatoria, plantación, tala etc, en este suelo y en un entorno de 2 km. requerirá informe previo favorable por parte del organismo competente en Espacios Naturales, y la autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se prohíbe la construcción de líneas de transporte de energía aéreas, recomendándose el enterramiento de las existentes.

Se prohíbe la instalación de nuevas presas y minicentrales, y en general modificaciones del dominio público hidráulico.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

Se prohíbe la instalación de vertederos de residuos sólidos, así como los vertidos líquidos y sólidos que puedan degradar o contaminar los cauces.

9.8.3. CONDICIONES DE USO.

9.8.3.1. Usos permitidos.

CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA.

Aprovechamiento forestal tradicional

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

9.8.3.2. Usos Autorizables.

Aprovechamiento forestal productivo.

Actividades extractivas.

Líneas de transporte de energía.

Repetidores de señales.

Recreo concentrado.

Deportes acuáticos.

Ganadería y agricultura intensiva (mediante planes especiales de uso agropecuario)

Apertura de nuevas pistas.

Parques eólicos.

9.8.3.3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

9.8.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Además de las condiciones generales de edificación se tendrán en cuenta las siguientes:

Se prohíben las edificaciones de todo tipo salvo los refugios de montaña, construcciones ligadas a la gestión de recursos de espacios naturales, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia de incendios, de los que se podrán construir los imprescindibles y de titularidad pública.

En las brañas se permitirán construcciones ligadas al uso ganadero, que cumplan las condiciones de generales, de uso, de edificación y estéticas del apartado 9.8.5.

Las edificaciones cerradas, excepto en las brañas y en zonas desarrolladas mediante planes especiales, no sobrepasarán los 25 m² de superficie ocupada ni una altura total superior a 4 m.

9.8.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

-Las cubiertas serán inclinadas de pizarra, estando prohibidas las cubiertas de placa de fibrocemento o chapa metálica de aspecto brillante.

-Las fachadas serán de materiales adecuados a su carácter tradicional (piedra, enfoscados y revocos en colores tradicionales), quedando prohibidos el bloque de cemento gris, el ladrillo tosco sin revestir, el enfoscado sin pintar y las chapas de fibrocemento o metálicas de aspecto brillante.

-Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán la tradición constructiva de la zona. (Cerramientos de piedra y cubiertas de pizarra o elementos vegetales tradicionales).

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

-El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del art. 5.3.11. (Cerramiento en S.N.U.)

Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial. No se considera publicidad la rotulación informativa de vías, los carteles que señalen lugares de interés público ni los rótulos que se dispongan en el edificio o finca en el que se desarrolle la actividad anunciada. En todo caso el formato y dimensiones se ajustará a autorización.

9.9. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE SIN ESPECIAL PROTECCIÓN.

Dentro de este suelo se distinguen dos clases:

-Suelo no urbanizable de borde.

-Suelo no urbanizable común.

9.9.1. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE BORDE.

9.9.1.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.B. es el suelo no urbanizable sin especial protección situado en el perímetro de los diferentes núcleos, a una distancia menor de 100 metros del límite del suelo urbano, siempre que este suelo no esté especialmente protegido, adaptándose a la delimitación de los planos y fichas anexas. Excepcionalmente se considerará como Suelo No Urbanizable de Borde la zona del Castro de Palacios del Sil, y su ámbito será el entorno de 100 metros de las construcciones existentes en el momento de aprobación de estas normas.

9.9.1.2. CONDICIONES GENERALES.

Su delimitación y características generales se regirán por las determinaciones de las N.S.P.M.A.P. (art. 4.4.2). En el Suelo No Urbanizable de Borde la condición de núcleo de población, según la definición general, se sustituye por la condición de que el nº de actuaciones que se posibiliten no sea superior al 10 % del número de edificaciones, censadas como tales, en el núcleo próximo de que se trate.

9.9.1.3. CONDICIONES DE USO.

9.9.1.3.1. Usos permitidos.

Mantenimiento del estado natural.

Regeneración del ecosistema o del paisaje.

Rehabilitación del paisaje.

Agricultura tradicional.

Agricultura intensiva.

Ganadería extensiva.

Actividades agropecuarias en régimen familiar.

Aprovechamiento forestal tradicional.

Espacios libres/zonas verdes.

Dotacional y equipamiento.

Construcciones e instalaciones de las obras públicas.

Recreo extensivo.

Recreo concentrado.

Campos y pistas deportivas al aire libre.

Acampada.

Deportes acuáticos.

Vivienda unifamiliar aislada.

9.9.1.3.2. Usos autorizables.

Usos de interés público y social.

Hostelero.

Oficinas.

Comercial: Con actividades de compraventa y prestación o instalación de servicios.

Ganadería intensiva.

Aprovechamiento forestal productivo.

Transportes y comunicaciones

Industria vinculada al uso rural.

Silos y depósitos de agua.

Industria compatible con el uso residencial.

Espectáculos y actividades recreativas.

Parques eólicos.

9.9.1.3.3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

9.9.1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

9.9.1.4.1. Condiciones de edificación de casetas agrícolas.

ALTURA MÁXIMA 2,5 m.

SUPERFICIE MÁXIMA 10 m²

HUECO DE ENTRADA Solo uno

ALINEACIÓN Podrá adosarse al cerramiento

9.9.1.4.2. Condiciones de edificación otras edificaciones.

PARCELA MÍNIMA 500 m².

SEPARACIÓN A LINDEROS 3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO 20 %

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO

NAVES AGRÍCOLAS 40 %

EDIFICACIÓN MÁXIMA 0.40 m²/m²

ALTURA DE CORNISA 2 plantas. 7 m.

ALTURA DE CUMBRE 11 m.

SERVICIOS MÍNIMOS

-Acceso directo desde la vía pública o camino rural.

-Abastecimiento, saneamiento y energía resueltos de manera autónoma.

-En parcelas colindantes con suelo urbano, las edificaciones de ganadería intensiva distarán 50 m. de la edificación residencial.

9.9.1.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

-Las cubiertas serán inclinadas de pizarra, estando prohibidas las cubiertas de placa de fibrocemento o chapa metálica de aspecto brillante.

-Las fachadas serán de materiales adecuados a su carácter tradicional (piedra, enfoscados, bloque cara vista y revocos colores tradicionales); quedando prohibidos el bloque de cemento gris, el ladrillo tosco sin revestir, el enfoscado sin pintar y las chapas de fibrocemento o metálicas de aspecto brillante.

-Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán la tradición constructiva de la zona.

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

-El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del art. 5.3.11. (Cerramiento en S.N.U.)

9.9.2. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

9.9.2.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.C. corresponde a las áreas en las que las características del medio natural, alteradas por las intervenciones humanas han ido conformando un paisaje y un medio derivados de esta intervención.

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en suelo no urbanizable sin especial protección y distantes más de 100 metros del límite del suelo urbano; es decir aquellos suelos no incluidos en la clasificación de suelo urbano, S.N.U.E.P. uso limitado y S.N.U. de borde. En función del grado de intervención del hombre sobre el medio, se establecen dos categorías:

CATEGORÍA 1: S.N.U.C.-C1. Que corresponde a zonas en que la intervención del hombre ha provocado una importante alteración del medio. Estas zonas se localizan en el entorno de Susaño del Sil y Corbón del Sil, así como en el entorno de Palacios del Sil y de la carretera LE-631, en la proximidad de Cuevas del Sil, Mataotero y Villarino del Sil.

CATEGORÍA 2: S.N.U.C.-C2. Que corresponde a zonas en que la intervención del hombre no ha provocado alteraciones sustanciales del medio. Estas zonas se localizan en el entorno de los núcleos de Matalavilla, Salientes, Tejedo del Sil, Valdeprado y Valseco, así como en la zona de vega del río Fontaninas en la proximidad de Mataotero.

9.9.2.2. CONDICIONES GENERALES.

Su delimitación y características generales se regirán por las determinaciones de las N.S.P.M.A.P. (art 4.4.2). siempre que este suelo no esté especialmente protegido.

En el suelo no urbanizable de común se habrá de cumplir la condición de no formación de núcleo de población, según la definición general en el art. 2.3.3. de estas normas.

En todo caso la autorización de estos usos tolerables se ajustará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales en los apartados 4.6. referente a este concepto.

9.9.2.3. CONDICIONES DE USO.

9.9.2.3.1. Usos permitidos.

Los usos permitidos en categoría C1 y C2 son los siguientes:

- Mantenimiento del estado natural.
- Regeneración del ecosistema o del paisaje.
- Rehabilitación del paisaje.
- Agricultura tradicional.
- Ganadería tradicional.
- Aprovechamiento forestal tradicional.
- Recreo extensivo.
- Casetas agrícolas.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Dotacional y equipamiento.
- Construcciones e instalaciones de las obras públicas.

9.9.2.3.2. Usos autorizables.

Los usos autorizables en categoría C1 y C2 son los siguientes:

- Usos de interés público y social.
- Agricultura intensiva.
- Ganadería intensiva.
- Aprovechamiento forestal productivo.
- Deportes acuáticos.
- Industria vinculada al medio rural
- Repetidores de señales.
- Parques eólicos.
- Espectáculos y actividades recreativas.
- Además en Categoría C1 serán autorizables los siguientes usos:
- Hostelero.
- Comercial.
- Industrial.
- Oficina.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Acampada.
- Silos y depósitos de agua.

Cementerios de coches. Ajustándose a las disposiciones del Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable.

Recreo concentrado.

Vivienda unifamiliar aislada que no de lugar a núcleo de población.

9.9.2.3.3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

9.9.2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

9.9.2.4.1. Condiciones de edificación de casetas agrícolas.

ALTURA MÁXIMA	2,5 m.
SUPERFICIE MÁXIMA	10 m ²
HUECO DE ENTRADA	Solo uno
ALINEACIÓN	Podrá adosarse al cerramiento

9.9.2.4.2. Condiciones de edificación otras edificaciones.

PARCELA MÍNIMA	1.000 m ² .
SEPARACIÓN A LINDEROS	5 m.
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO	10 %
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO NAVES AGRÍCOLAS	20 %
EDIFICACIÓN MÁXIMA	0.20 m ² /m ²
ALTURA DE CORNISA en C1	2 plantas. 7 m.
ALTURA DE CORNISA en C2	1 plantas. 4 m.
ALTURA DE CUMBRE en C1	11 m.
ALTURA DE CUMBRE en C2	7 m.

SERVICIOS MÍNIMOS

-Acceso directo desde la vía pública o camino rural.

-Abastecimiento, saneamiento y energía resueltos de manera autónoma.

9.9.2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

-Las cubiertas serán inclinadas de pizarra, estando prohibidas las cubiertas de placa de fibrocemento o chapa metálica de aspecto brillante.

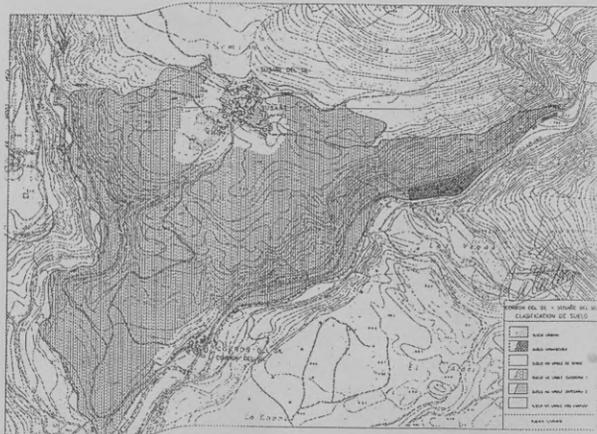
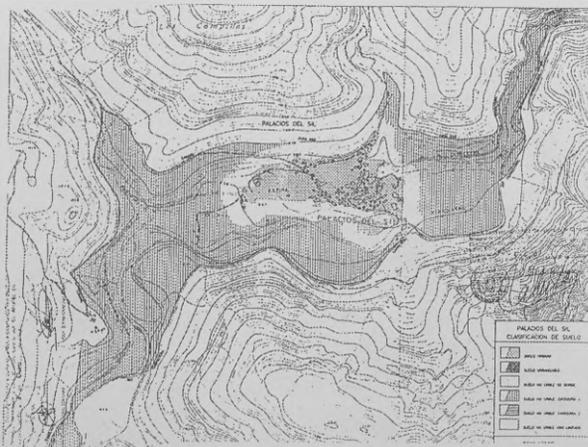
-Las fachadas serán de materiales adecuados a su carácter tradicional (piedra, enfoscados y revocos colores tradicionales); quedando prohibidos el bloque de cemento gris, el ladrillo tosco sin revestir, el enfoscado sin pintar y las chapas de fibrocemento o metálicas de aspecto brillante.

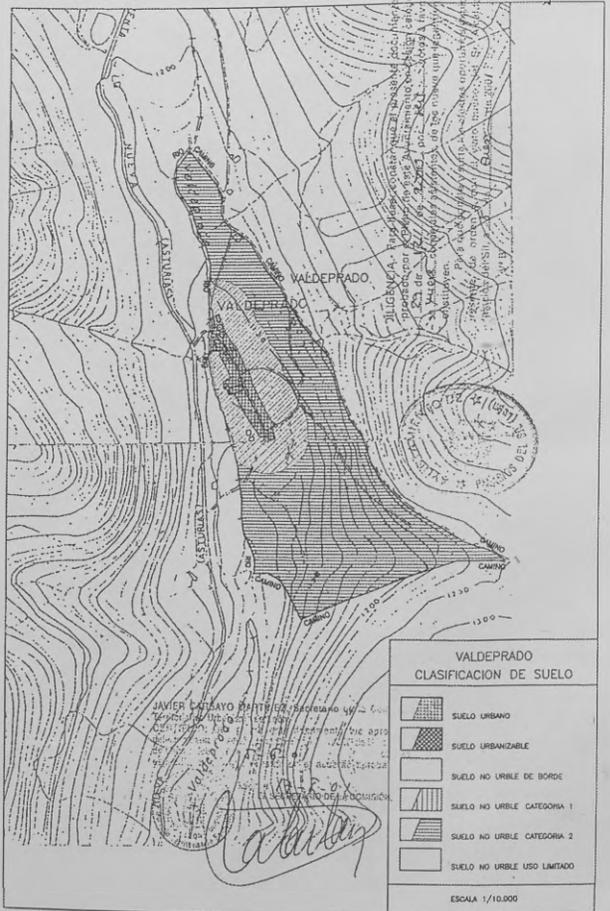
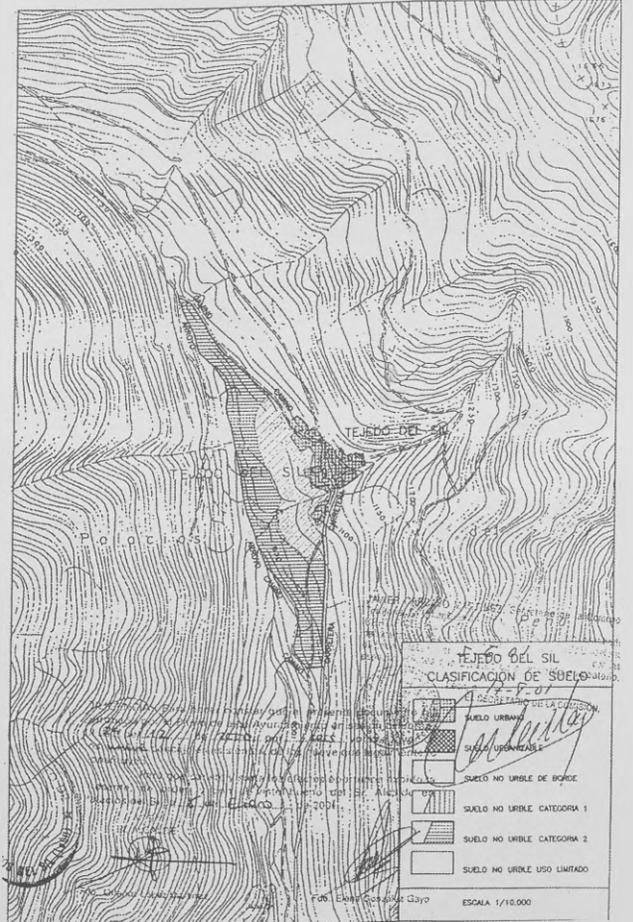
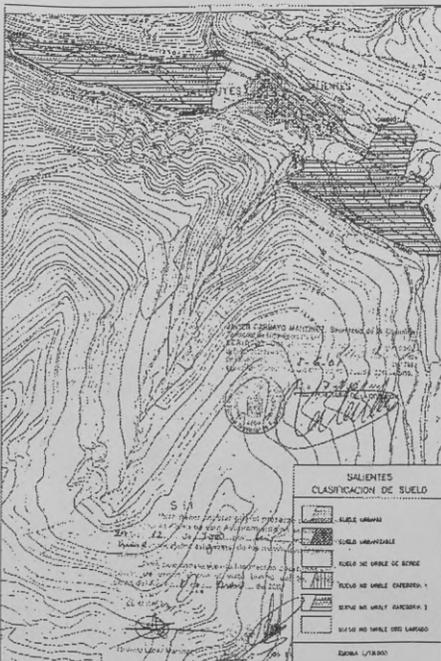
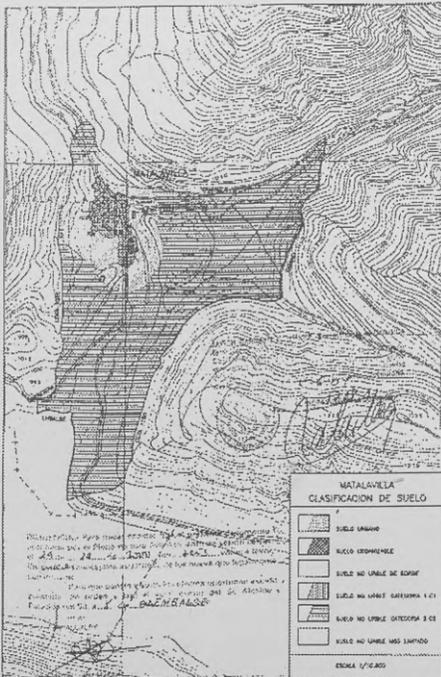
-Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán la tradición constructiva de la zona.

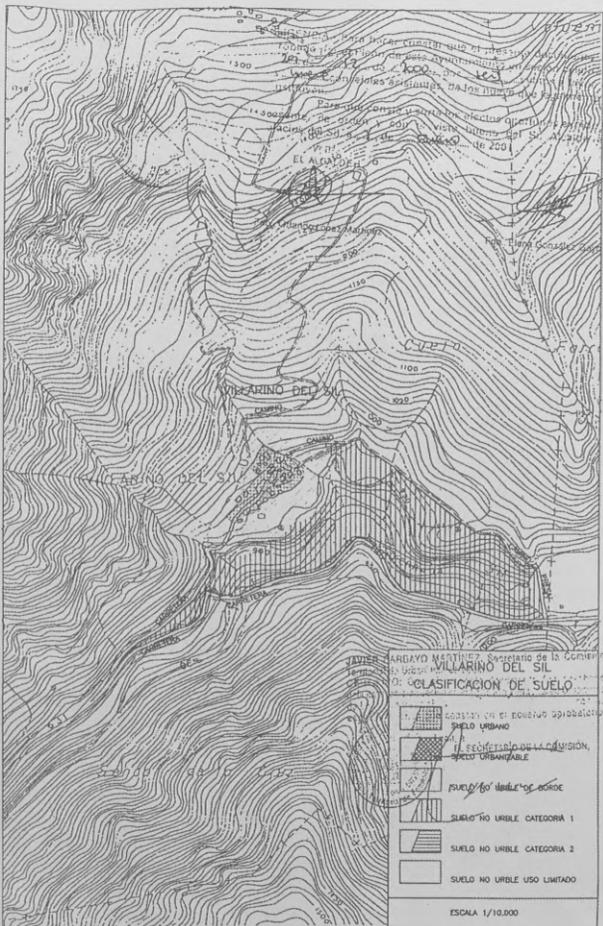
-Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deberán quedar integradas en el paisaje.

-El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del art. 5.3.11 (Cerramiento en S.N.U.)

Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial. No se considera publicidad la rotulación informativa de vías, los carteles que señalen lugares de interés público ni los rótulos que se dispongan en el edificio o finca en el que se desarrolle la actividad anunciada. En todo caso el formato y dimensiones se ajustará a autorización.







9.10. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES Y EMBALSES.

9.10.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.C.E. es el suelo próximo al cauce de los ríos que transcurren por el término municipal, lagunas, así como los terrenos próximos a los embalses de Las Rozas, Las Ondinas y Matalavilla.

En cualquier caso se cumplirá la Ley Estatal de Aguas (2/1985 de 2 de agosto), el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/86 de 11 de abril) y la Ley de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León (6/1992 de 18 de diciembre).

9.10.2. CONDICIONES GENERALES.

a). RÍOS.

Cualquier modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, vegetación, extracción de áridos, etc., en una franja de protección de 100 metros a cada lado de la línea de máxima avenida

anual, estará sujeta a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo u organismo competente, previo estudio de la situación existente a impactos previsibles.

b). EMBALSES.

La zona de protección es de 200 metros en todo el perímetro correspondiente al nivel de máximo embalsamiento previsto.

Las actividades que pretendan implantarse en el área de influencia de los embalses cumplirán los requisitos del Decreto 2.495/1966 de 10 de septiembre, sobre Ordenación de las Zonas Limítrofes de los Embalses, y Legislación de Aguas.

Al cese de la explotación, las instalaciones deberán sustituir el paisaje natural, con la supresión de taludes y reposición de la capa vegetal y flora.

La evacuación de aguas residuales y vertidos se regularán según el apartado 4.2 de Condiciones Generales Higiénico-Sanitarias en SNU y 4.7 (Ordenanza Reguladora de Actividades Extractivas) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito provincial de León.

Se respetarán las servidumbres legales, y en particular las de uso público de 5 m. de anchura al margen de los cauces (art. 6 y 7 del R.D.P.H.).

Se prohíbe la construcción edificaciones en las zonas de alcance de avenidas con un período de retorno igual o inferior a 100 años.

Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Aguas:

1. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

2. Acumular residuos sólidos o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3. Efectuar acciones sobre el medio físico afecto al agua que constituyan o puedan constituir degradación del mismo.

La autorizaciones de vertido cumplirán el art. 245 del R.D.P.H.

El establecimiento de instalaciones industriales cumplirá el art.259 del R.D.P.H.

9.10.3. CONDICIONES DE USO.

Las condiciones de uso (usos permitidos, autorizables y prohibidos) se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra el cauce o embalse, respetando las limitaciones de distancia establecidas, por la Confederación Hidrográfica del Norte y demás organismos competentes en esta materia.

9.10.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra el cauce o embalse, respetando las limitaciones de distancia establecidas.

9.10.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra el cauce o embalse.

9.11. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA.

9.11.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.E.E. corresponde al suelo de protección de líneas de energía eléctrica enclavadas dentro del término municipal.

9.11.2. CONDICIONES GENERALES.

Se respetarán las servidumbres señaladas en:

- REGLAMENTO DE LINEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN 28-11-1968

- LEY DE 18 DE MAYO DE 1966.

- DECRETO DE 20 DE OCTUBRE DE 1966.

Se prohíben plantaciones de árboles y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las distancias, en metros, fijadas en la normativa vigente.

En la líneas aéreas, se tendrán en cuenta para el conjunto de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que pueden alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados pudiendo su dueño, cercarlos, cultivarlos o edificarlos, con las servidumbres señaladas.

9.11.3. CONDICIONES DE USO.

Los usos se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación E.E.

9.11.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación E.E. respetando las limitaciones de distancia establecida. art. 9.7.2.

9.11.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación E.E.

Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneamente en los núcleos rurales. Esta condición será obligatoria en los nuevos tendidos que se coloque en los conjuntos y edificios incluidos en el Precatálogo.

9.12. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS FÉRREAS.

9.12.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.F. corresponde al suelo de afección de trazados de vías férreas dentro del término municipal.

9.12.2. CONDICIONES GENERALES.

Todas las construcciones, obras de urbanización, movimiento de terrenos, plantaciones, etc que se proyecte realizar en la zona de afección de líneas férreas deberán observar las limitaciones que al uso de dichos terrenos impone la Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres (BOE 31/7/87) y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (BOE 8/10/90). Ver gráfico anexo.

9.12.3. CONDICIONES DE USO.

Los usos se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la vía férrea.

9.12.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

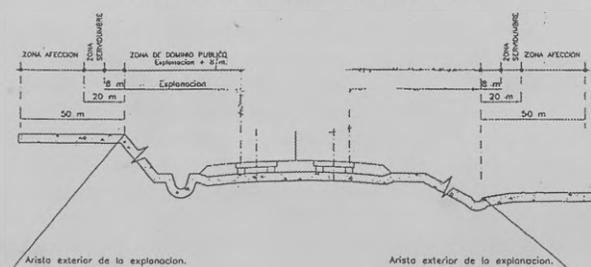
Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación vía, respetando las limitaciones de distancia establecida. art. 9.8.2.

9.12.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la vía.

SUELO NO URBANO

ZONAS DE LIMITACION ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28/9/1990)



ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = (e+8) metros (origen carril exterior).

ZONA DE SERVIDUMBRE termina a 20 metros de la arista exterior de la explanación.

ZONA DE AFECCIÓN termina a 50 metros de la arista exterior de la explanación.

9.13. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN VIALES.

9.13.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.V. corresponden a los terrenos en contacto con vías públicas, carreteras comarcales, locales y vías agrarias.

En cuanto a definición de estas vías y zonas de afección se estará a lo dispuesto en la vigente legislación de carreteras, Ley de Carreteras del Estado 25/1988, de 29 de julio, y Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León 2/1990 de 16 de marzo.

9.13.2. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones técnicas de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y las exigencias de intensidad, velocidad, peso de la circulación, de acuerdo a las condiciones establecidas por organismo competente.

Las características de la edificación serán las determinadas para el tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, reflejándose aquí únicamente las afecciones y retranqueos de la edificación, dependiendo de la categoría de la vía.

Las definiciones de las zonas afectadas por la Ley de Carreteras se definen en apartado 1.8.8 de estas normas y art. 16 a 18 de Ley 2/1990.

El retranqueo, en caminos rurales de uso agrícola, será al menos de 5 metros medidos desde el eje del camino o 1 m. desde el borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de la edificación, hasta la "Línea Límite de la Edificación", a excepción de las que resulten imprescindibles para el mantenimiento y conservación de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

9.13.3. CONDICIONES DE USO

Los usos en este suelo están condicionados a la autorización previa del organismo titular de la carretera.

* Zona de dominio público.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

* Zona de servidumbre.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

OBRAS SEGURIDAD VIAL

PLANTACIÓN Y TALA DE ARBOLES.

* Zona de afección.

USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

OBRAS SEGURIDAD VIAL.

PLANTACIÓN Y TALA DE ARBOLES.

GANADERÍA Y AGRICULTURA.

RECREO: Extensivo.

9.13.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de cada zona se tendrá en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea "límite de la edificación".

Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la carretera.

9.13.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas de la edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la carretera.

9.14. NORMAS PARA S. NO URBLE ESPECIAL PROTECCIÓN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

9.14.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.Y. corresponde a las áreas y zonas catalogadas por el Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, en las que se han localizado o existen referencias sobre la existencia de restos o yacimientos arqueológicos de interés.

9.14.2. CONDICIONES GENERALES.

Es de aplicación las determinaciones correspondientes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Decreto 37/1985, de 11 de abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de C. y L.; y el Decreto 58/1994 de 11 de marzo sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al patrimonio arqueológico de la Comunidad de C. y L.

El Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes, según especifica la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 art. 7.

Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el apartado anterior.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimiento de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del patrimonio histórico español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la presente Ley, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierras, de demolición o cualquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente. (Art. 42.3 L.P.H.E.)

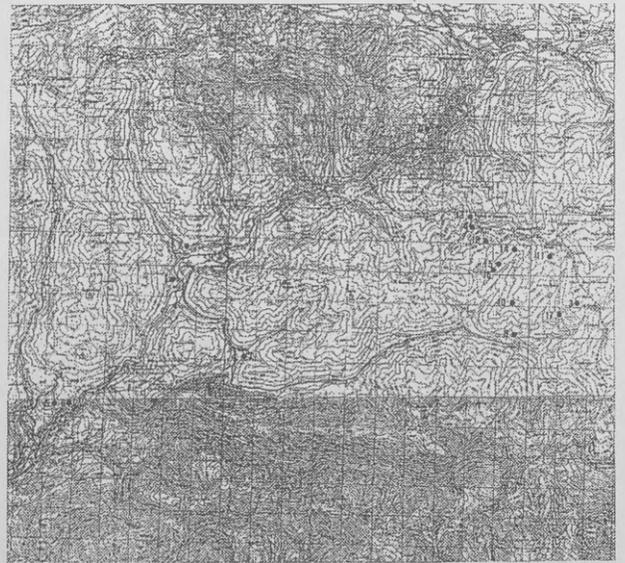
Su alteración o destrucción deliberada sin previa autorización se considera una falta grave penalizable de acuerdo a la legislación vigente.

Cualquier autorización para la ejecución de un proyecto de actuación de tipo urbanístico o edificatorio realizado en el entorno de un yacimiento (ZONA DE AFECCIÓN: 200 metros en torno al yacimiento), deberá ir acompañada del informe favorable del organismo competente (Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León).

A continuación se enumeran y denominan los yacimientos arqueológicos catalogados según el Inventario Arqueológico de la Provincia de León, campaña 1998-1999. Este catálogo es abierto, si apareciera algún nuevo yacimiento se incluirá en este catálogo y estará afectado por esta normativa.

1. Castro	Localización: Palacios del Sil. Latitud: 42,878889 Longitud: -6,4616670
2. La cabeza del Castro	Localización: Palacios del Sil. Latitud: 42,881389 Longitud: -6,451944
3. El Portillín	Localización: Salientes. Latitud: 42,860556 Longitud: -6,278056
4. El Gracheiro	Localización: Salientes. Latitud: 42,916389 Longitud: -6,328333
5. Susaño del Sil I	Localización: Susaño del Sil. Latitud: 42,834167 Longitud: -6,497500
6. Susaño del Sil II	Localización: Susaño del Sil. Latitud: 42,833333 Longitud: -6,489722
7. Castro:	Localización: Matalavilla. Latitud: 42,852222 Longitud: -6,430000
8. Castro	Localización: Salientes. Latitud: 42,859722 Longitud: -6,306667
9. Cueto Farrapa	Localización: Villarino del Sil. Latitud: 42,909444 Longitud: -6,355278

10. Peña Vendimia	Localización: Salientes. Latitud: 42,859722 Longitud: -6,312778
11. Nevadín	Localización: Salientes. Latitud: 42,870278 Longitud: -6,306111
12. Cárcavas del Couto	Localización: Salientes. Latitud: 42,873333 Longitud: -6,318056
13. Collado de Trasmundo	Localización: Salientes. Latitud: 42,897222 Longitud: -6,131944
14. Gamonales I	Localización: Salientes. Latitud: 42,8874722 Longitud: -6,311944
15. Gamonales II	Localización: Salientes. Latitud: 42,868333 Longitud: -6,310000
16. Gamonales III	Localización: Salientes. Latitud: 42,864444 Longitud: -6,301389
17. Cespedal	Localización: Salientes. Latitud: 42,853611 Longitud: -6,291389



PLANO DE LOCALIZACIÓN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

9.15. NORMAS PARA PLANES ESPECIALES USO AGROPECUARIO EN SUELO NO URBANIZABLE.

9.15.1. DEFINICIÓN.

Áreas concretas vinculadas al uso y las actividades humanas de carácter agropecuario, destinadas a resolver demandas de usos hasta ahora localizados en el interior de los cascos urbanos (cuadras, apriscos, almacenes, etc.) pero que en la actualidad, por condiciones socio culturales y de higiene, se considera conveniente localizarlas en zonas agrupadas al margen de los cascos urbanos.

9.15.2. CONDICIONES GENERALES.

La delimitación de estos ámbitos se fijará mediante planes especiales, en función de las necesidades específicas de cada núcleo y situación, se recomienda su ubicación en zonas de suelo no urbanizable sin especial protección, aunque su uso podrá también autorizarse, previo estudio de impacto ambiental y con autorización expresa del organismo competente en materia de espacios naturales, en suelo no urbanizable de especial protección paisaje y naturaleza (uso limitado).

9.15.3. CONDICIONES DE USO.

USO GLOBAL: -GANADERO.
-AGRÍCOLA.

Con las reservas previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, se admitirán usos pormenorizados, vinculados al uso agropecuario, del tipo:

-INDUSTRIAL.

-COMERCIAL.

El interés público y social admitirá usos pormenorizados del tipo:

-SOCIAL.

9.15.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

TIPOLOGÍA: Se definirán categorías de suelo, en función de la intensidad y del aprovechamiento o condiciones de parcela. En general la edificación será aislada o adosada.

PARCELA MÍNIMA	750 m ²
SEPARACIÓN A LINDEROS	Adosada o 4 m.
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO	75%
ALTURA DE CORNISA	1 planta. 4 m.
ALTURA DE CUMBRERA	7 m.
SERVICIOS MÍNIMOS:	

-Acceso rodado desde vía pública o camino rural.

-Abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica resueltos de manera autónoma.

EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES: Se vincularán en lo posible, el equipamiento y dotaciones propias del plan, a los existentes en la actualidad, y los elementos de viario e infraestructura desarrollarán y completarán, en la medida de lo posible, los existentes.

9.15.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil del horizonte y además de las condiciones generales estéticas se tendrán en cuenta las siguientes:

-Las cubiertas serán inclinadas de pizarra o elementos vegetales, estando prohibidas las cubiertas de placas de fibrocemento standar o chapa metálica.

-La fachadas serán de muro de piedra de la zona o aplacado de piedra.

-Los huecos no podrán asimilarse a los propios de vivienda, por ello podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos cuya parte inferior diste al menos 2,50 metros medidos desde el pavimento interior.

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

-El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del art. 5.3.11. Cerramiento de parcela en suelo no urbanizable.

TÍTULO DÉCIMO: NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS.

10.1. DEFINICIÓN.

Las normas de protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

10.2. PLANES Y NORMAS DE PROTECCIÓN.

Podrán realizarse planes y normas especiales de protección de elementos de interés: edificaciones y elementos constructivos, ambientes y espacios urbanos, paisajes y elementos naturales, en las condiciones expresadas en el art. 3.1.3. de este documento y los arts. 78, 79, 80, 81 y 82 del reglamento de Planeamiento.

10.3. CRITERIOS DE PROTECCIÓN ELEMENTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO.

Este apartado completa el bloque de Normativa Urbanística de la Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Palacios del Sil, de acuerdo con los criterios y objetivos anteriormente definidos. (Condiciones Estéticas de la Edificación).

Afecta, según el Reglamento de Planeamiento art. 86, a los edificios, monumentos, jardines, parques naturales y paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

De acuerdo con el precatálogo establecido (ver anexo fichas precatálogo), para evitar la desaparición de los elementos y edificaciones, que por sus valores intrínsecos, constructivos, tipológicos, artísticos y culturales mantienen por sí mismos o por su entorno unos

valores de tradición histórica y composición que son parte importante para la identificación cultural de nuestros pueblos.

10.3.1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Se establecen unos grados de protección para los edificios:

A. Protección de la tipología original del edificio.

B. Protección de fachadas.

C. Protección del sistema estructural.

D. Protección de elementos singulares. Para aquellos elementos que son interesantes y tipológicamente significativos (arcos, blasones, etc.)

E. Protección de espacios libres vinculados al edificio catalogado.

F. Protección de la parcelación vinculada al edificio catalogado.

G. Protección integral.

10.3.2. OBRAS PERMITIDAS.

Sobre aquellos edificios catalogados que recaiga alguno de los grados de protección mencionadas en el apartado anterior se permitirán las obras descritas a continuación:

1. Obras de conservación.

2. Obras de mejora en el equipamiento o higiene (instalaciones).

3. Obras de redistribución interior ligera.

4. Obras de consolidación o sustitución de elementos deteriorados.

Protección integral: Se prohíbe el derribo del edificio, tanto del exterior como del interior. No se permiten más que las obras de restauración o mantenimiento que procedan y las imprescindibles para mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas.

Protección estructural: Se permiten obras de reforma en la distribución interior, sin aumento de volumen, manteniendo la fachada, cubierta y elementos de interés.

Protección ambiental: Puede modificarse el volumen de la edificación, respetando o incorporando los elementos de interés de la edificación preexistente si existieran y procurando integrar el diseño en el ambiente en el que se sitúa.

10.3.3. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Sobre aquellos edificios catalogados que recaiga alguno de los grados de protección marcados se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para realizar posibles demoliciones:

A. No se permitirán demoliciones totales de los edificios catalogados.

B. Se podrá analizar la demolición parcial de un edificio catalogado si se cumple:

B.1. La presentación de un proyecto de restauración rehabilitación o mejora.

B.2. Que la restauración o mejora comparten la necesidad de demoler elementos deteriorados.

B.3 Que las obras a realizar estén dentro del apartado de OBRAS PERMITIDAS en un edificio catalogado.

10.3.4. CONDICIONES DE USO.

Debe mantenerse el uso específico correspondiente al tipo edificatorio o aquel que ha tenido tradicionalmente. En caso de cese del uso, se procurará destinarlo a usos adecuados a sus características y que no supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su tipología o su valor arquitectónico, histórico, etc.

10.3.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se ajustará a lo señalado según el nivel de protección y las normas específicas de la zona en que esté enclavado, procurando que las intervenciones se adapten al volumen principal y al entorno inmediato.

10.3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En las intervenciones en edificios históricos deberá prevalecer el interés por conservar y documentar los elementos realmente preexistentes, aunque correspondan a distintas épocas artísticas, y procurando en la nuevas intervenciones, de ser necesarias, seguir criterios de restauración reconocidos (Diferenciación de las nuevas intervenciones, no imitación ni falsificación, analogía con lo existente).

En las intervenciones donde existan edificios característicos de la arquitectura del lugar, aunque no tengan una especial calidad arquitectónica, se procurará la adecuación de los elementos existentes (muros de piedra, pizarra, carpintería) en lugar de la sustitución completa.

10.4. PRECATÁLOGO.

A continuación se presenta el listado de elementos catalogados, así como su grado de protección, que se completa con las fichas de precatálogo.

Este listado se considera abierto y podrán incorporarse a él aquellos elementos que aparezcan, con valor arquitectónico o paisajístico, que no se encuentren incluidos en este documento.

LOCALIDAD	ELEMENTO	SITUACIÓN	TIPO PROTECCIÓN	Nº IDENTIF.
Cuevas del Sil	Hórreo	C/Real	G. Integral	1
Cuevas del Sil	Iglesia de Sta Eulalia	Bº de la iglesia	G. Integral	2
Matalavilla	Iglesia	Ctra a Palacios del S.	G. Integral	3
Matalavilla	Palloza	C/Las Paulas.	G. Integral	4
Mataotero	Hórreo	C/ Camino Antiguo.	G. Integral	5
Palacios del Sil	Palacio	Ctra a Salientes.	G. Integral	6
Palacios del Sil	Casa Rural	Avda de Generalísimo	A-D. tipología	7
Palacios del Sil	Iglesia	C/ de la Iglesia.	G. Integral	8
Palacios del Sil	Ermita	Ctra a Salientes.	G. Integral	9
Palacios del Sil	Puente	Ctra a Salientes.	G. Integral	10
Palacios del Sil	Hórreo	Ctra a Salientes.	G. Integral	11
Palacios del Sil	Hórreo	Trav. a C/ Moral.	G. Integral	12
Palacios del Sil	Hórreo	Trav. a C/ Moral.	G. Integral	13
Palacios del Sil	Hórreo	C/ del Oteiro.	G. Integral	14
Palacios del Sil	Hórreo	C/ del Oteiro.	G. Integral	15
Palacios del Sil	Hórreo	Travesía C/ Mayor.	G. Integral	16
Palacios del Sil	Hórreo	C/ Callejuela.	G. Integral	17
Palacios del Sil	Hórreo	Travesía Cuadro.	G. Integral	18
Salientes	Iglesia	C/ Dr. Baldomero Glez.	A. tipología	19
Susañe del Sil	Iglesia	Pza de la Iglesia.	A-D. tipología	20
Susañe del Sil	Vivienda blasonada	C/ Los Perales.	D. Elem. blasón	21
Susañe del Sil	Vivienda	C/ Los Perales.	D. Portón. Elem. piedra	22
Susañe del Sil	Vivienda	C/ La Calzada.	A-B. Tipolog. y Fachada	23
Tejedo del Sil	Iglesia	C/ la Iglesia.	G. Integral	24
Tejedo del Sil	Vivienda blasonada	C/ La Portilla.	A-D. Tipolog. y blasón	25
Tejedo del Sil	Ermita de S. Lorenzo	C/ San Lorenzo.	G. Integral	26
Tejedo del Sil	Hórreo	Trav. San Lorenzo.	G. Integral	27
Tejedo del Sil	Fuente	C/ La Portilla.	D. Escudo	28
Valdeprado	Iglesia de S. Pelayo	C/ Real.	G. Integral	29
Valseco	Iglesia de S. Lorenzo	C/ Mayor.	G. Integral	30
Villarino del Sil	Vivienda blasonada	C/ Superal.	B-D. Fachada. Blasón	31
Villarino del Sil	Vivienda Hórreo	C/ de Abajo.	A. Tipología.	32
Suelo No Urble	Ermita de S. Esteban	Ctra a Salentinos.	A. Tipología.	33
Palacios del Sil	Hórreo	C/ de la Iglesia.	G. Integral	34
Susañe del Sil	Hórreo	C/ Consejo.	G. Integral	35
Palacios del Sil	Hórreo	El Castro.	G. Integral	36
Palacios del Sil	Hórreo	El Castro.	G. Integral	37
Palacios del Sil	Hórreo	El Castro.	G. Integral	38
Mataotero	Molino de Cuevas del Sil	-	G. Integral	39
Suelo No Urble	Molino de Matalavilla	Camino de las brañas	G. Integral	40
Salientes	Molino	-	G. Integral	41
Salientes	Molino	C/ de Allende	G. Integral	42
Suelo No Urble	Molino de Salientes	-	G. Integral	43
Suelo No Urble	Molino de Susaño del S.	-	G. Integral	44
Suelo No Urble	Molino de Tejedo del S.	-	G. Integral	45
Suelo No Urble	Molino de Tejedo del S.	-	G. Integral	46
Suelo No Urble	Molino de Valseco.	Ctra a Salientes	G. Integral	47
Villarino del Sil	Molino.	Camino del molino	G. Integral	48
Suelo No Urble	Molino del Castro.	Camino del Castro	G. Integral	49
Suelo No Urble	Molino.	Ctra a Valdeprado	G. Integral	50
Suelo No Urble	Molino de Palacios.	C/ del Oteiro	G. Integral	51
Suelo No Urble	Molino de Palacios.	Ctra a Villablino	G. Integral	52

9642

998,40 ptas.

Administración de Justicia

Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

NÚMERO UNO DE ASTORGA

NIG: 24008 1 0101367/2000.

Procedimiento: Menor cuantía 221/2000.

Sobre: Otros menor cuantía.

De: Benjamín Rodríguez Álvarez.

Procurador: Avelino Pardo Gómez.

Contra: Agustín Miguélez Fuertes, Freidurías Santa Clara, S.L.

Procurador: Sin profesional asignado, sin profesional asignado.

EDICTO

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Benito Álvarez Álvarez, Oficial en funciones de Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Astorga y su partido.

Doy fe: Que en este Juzgado se ha dictado en el procedimiento de menor cuantía número 221/00 la sentencia cuyo encabezamiento y fallo dicen así:

En la ciudad de Astorga, a 18 de enero de 2002.

Doña Mónica Sánchez Sánchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de los de esta ciudad y su partido judicial, habiendo vistos los presentes autos del juicio declarativo de menor cuantía número 221/00, promovidos por el Procurador de los Tribunales señor Pardo Gómez, en nombre y representación de don Benjamín Rodríguez Álvarez, con domicilio en Astorga, en la calle Pedro de Castro, 10; contra la entidad mercantil Freidurías Santa Clara, S.L., con sede social en la localidad de Riego de la Vega (León), en la carretera Madrid-La Coruña, 313, y en rebeldía en este procedimiento, y contra don Agustín Miguélez Fuertes, con domicilio en la localidad de Riego de la Vega, en la carretera Madrid-La Coruña, 313, y representado por la Procuradora de los Tribunales señora Aránzazu Fernández García, versando los presentes autos sobre reclamación de cantidad y responsabilidad de los administradores.

Antecedentes de hecho...

Fundamentos de derecho...

Fallo.- Que desestimando íntegramente la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales señor Pardo Gómez, actuando en nombre y representación de don Benjamín Rodríguez Álvarez, contra la entidad mercantil Freidurías Santa Clara, S.L., en rebeldía en este procedimiento, y contra don Agustín Miguélez Fuertes, debo absolver y absuelvo a los demandados de todos los pedimentos efectuados en su contra, con expresa condena en costas a la parte actora.

Notifíquese esta sentencia a las partes, atendida la situación de rebeldía de una de ellas, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación, que deberá prepararse ante este Juzgado en plazo de cinco días a contar desde el día siguiente a su notificación, y del que conocerá, en su caso, la Audiencia Provincial de León. Una vez que se tenga por preparado el recurso, la parte recurrente será emplazada para su interposición ante este mismo Juzgado, en el plazo de 20 días.

Así, por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y, como consecuencia del ignorado paradero de la entidad demandada Freidurías Santa Clara, S.L., y a fin de que sirva de notificación al mismo de la sentencia dictada en el procedimiento arriba referenciado, se extiende la presente en Astorga, a 22 de enero de 2002. Doy fe.

Firma: Benito Álvarez Álvarez.

760

50,40 euros