



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

<b>Administración.</b> —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. <b>Imprime.</b> — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	<b>Sábado, 30 de junio de 2001</b>  <b>Núm. 148</b>	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 15 ptas. / 0,09 € No se publica domingos ni días festivos.																																				
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (ptas.)</th> <th>IVA (ptas.)</th> <th>Franqueo (ptas.)</th> <th>Total (ptas.)</th> <th>Total (euros)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>7.580</td> <td>303</td> <td>4.500</td> <td>12.383</td> <td>74,42</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>4.230</td> <td>169</td> <td>2.250</td> <td>6.649</td> <td>39,96</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>2.560</td> <td>102</td> <td>1.125</td> <td>3.787</td> <td>22,76</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>77</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>80</td> <td>0,48</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>91</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>95</td> <td>0,57</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Total (euros)	Anual	7.580	303	4.500	12.383	74,42	Semestral	4.230	169	2.250	6.649	39,96	Trimestral	2.560	102	1.125	3.787	22,76	Ejemplar ejercicio corriente	77	3	-	80	0,48	Ejemplar ejercicios anteriores	91	4	-	95	0,57	<b>ADVERTENCIAS</b> 1.ª—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. 2.ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	<b>INSERCIONES</b>  129 ptas. / (0,78 €) por línea de 85 mm., salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Total (euros)																																	
Anual	7.580	303	4.500	12.383	74,42																																	
Semestral	4.230	169	2.250	6.649	39,96																																	
Trimestral	2.560	102	1.125	3.787	22,76																																	
Ejemplar ejercicio corriente	77	3	-	80	0,48																																	
Ejemplar ejercicios anteriores	91	4	-	95	0,57																																	

### SUMARIO



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

## Administración Local

### Ayuntamientos

#### SANTA MARINA DEL REY

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE SANTA MARINA DEL REY

##### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 1.- CONSIDERACIONES GENERALES

La redacción de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal, referidas al término de Santa Marina del Rey, de la provincia de León, se inicia tras la adjudicación del correspondiente contrato por parte de la Diputación Provincial de León.

Este trabajo se ha realizado cubriendo las siguientes etapas:

a) Una primera, consistente en la recopilación de la información tanto de carácter general: geográfica, histórica, sociológica, etc., como de carácter urbanístico: edificaciones, infraestructuras, equipamientos, etc., que por una parte ha supuesto la toma de contacto y conocimiento por parte del equipo redactor con la realidad concreta de este municipio, y por otra la presentación de un primer documento gráfico y escrito titulado: Información.

b) Una segunda etapa, que hemos denominado: Avance, contiene ya un primer diagnóstico sobre esta realidad y una propuesta de desarrollo previsible, fruto de la cual hemos alcanzado un diseño básico para los núcleos de población del municipio y de ahí una concreción de estructura urbana, expresada en los correspondientes planos.

Ambos documentos fueron sometidos a información pública, obteniéndose una amplia participación ciudadana, que nos ha permitido, por una parte, comunicar en qué consiste nuestro trabajo y por otra percibir el grado de aceptación del mismo por los propietarios del suelo y vecinos en general.

c) Fruto de las dos primeras etapas y tras diversas consultas con la corporación municipal, se presenta la correspondiente documen-

tación para la aprobación inicial, que fue adoptada por el pleno municipal en sesión de 10 de julio de 1997.

d) Tras la exposición pública de dicha aprobación inicial, con la resolución de las alegaciones presentadas y de los acuerdos adoptados en diversas reuniones de trabajo con los miembros de la corporación local, se presentó el documento para la aprobación provisional y, en el pleno del 14 de diciembre de 1998, se acuerda su aprobación.

En el anejo nº 1 presentamos el informe técnico realizado a cada una de las 140 alegaciones recibidas al documento de aprobación inicial.

Podríamos agrupar éstas en los siguientes lotes:

1.- Aquellas en las que el alegante solicita que el terreno de su propiedad figure en suelo urbano, que han supuesto aproximadamente el 90% de las presentadas y que en su práctica totalidad fueron informadas negativamente porque tales terrenos no cumplen con la definición de solar que da la legislación vigente en el momento de la redacción de la presente figura de planeamiento.

2.- El grupo en las que los alegantes manifiestan su oposición a que sobre un terreno de su propiedad, sin edificar, se proyecte abrir una vía pública. Representan así el 10% restante y han sido informadas negativamente por falta de motivación en su totalidad.

3.- Finalmente en tres o cuatro casos hemos informado favorablemente las alegaciones formuladas, pues venían a señalar errores evidentes de tipo gráfico que aparecían en los planos.

e) Se remite el documento a la Junta de Castilla y León, para su aprobación definitiva. Por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) de 7 de mayo de 1999, se suspende la aprobación definitiva de las NNSS, al objeto de subsanación de deficiencias. Se acompaña copia de este documento en el anejo nº 2.

La primera precisión que hace dicho documento (apdo. 3) es referente a los informes sectoriales. En el anejo nº 3 presentamos copia de estos informes cuyas observaciones negativas hemos corregido tanto en planos como en los textos de la normativa. Únicamente en el de la Confederación Hidrográfica del Duero y en lo que se refiere a afecciones a instalaciones propiedad de este organismo nos permitimos comentar que en todo el ámbito municipal solo existen tres clases

de suelo: el urbano, el rústico de entorno y el no urbanizable de especial protección, y dentro de esta última el de protección de cauces fluviales y el de protección agrícola. Las instalaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero, al tener como objeto precisamente la protección del dominio público hidráulico y la ordenación de los regadíos, quedan perfectamente contempladas en el presente documento de planeamiento, que permite en los suelos protegidos la construcción de instalaciones motivadas por las necesidades derivadas de su protección.

En el apartado 7 se hace referencia a la "zona de estabulación ganadera" inicialmente prevista en Santa Marina del Rey. En la revisión que ahora sometemos a nueva aprobación provisional se ha suprimido esta zona. El uso previsto en ella, que sigue considerándose necesario en un territorio con una masiva calificación de especial protección agrícola, se pasa a la denominada "suelo rústico de entorno. Tipo 2", con el carácter de uso prioritario.

Respecto del apartado 8, por una parte se ha procedido a reducir el suelo urbano y asimismo se ha realizado una delimitación precisa sobre base cartográfica del suelo rústico de entorno en su dos tipos 1 y 2.

En general hemos subsanado todas las deficiencias señaladas tanto en planos como en textos.

En cuanto a cuestiones generales de posible incumplimiento de la legislación vigente, que resumimos en dos, por un lado posibles excesos en cuanto a terrenos calificados como suelo urbano y por la necesidad de que las solicitudes de autorización de uso de suelo no urbanizable se tramiten de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En el primer caso, como hemos dicho, se ha procedido a reducir al máximo la superficie de suelo urbano, concretamente el suelo urbano de borde.

Respecto del suelo no urbanizable, entendemos en primer lugar que la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se publica el 15 de abril de 1999 no puede ser "conocida" por la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo en un asunto que dicha comisión resuelve en su reunión del 7 de mayo de 1999. Esto es una cuestión de vital importancia sobre todo si se tiene en cuenta que el equipo redactor de estas normas comenzó sus trabajos en el año 1992, que el 10 de julio de 1997 fueron aprobadas únicamente y que la aprobación provisional tuvo lugar el 14 de diciembre de 1998. Debe entenderse por ello que el documento básico en el que estas normas se desarrollan es las Normas Provinciales de León, a su vez, por lo que conocemos, documento único en todo el ámbito de la propia comunidad autónoma (Castilla y León)

Estamos ante una notable modificación conceptual que la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León introduce en el suelo no urbanizable próximo a los núcleos de población, respecto de lo que señalan las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de León, precisamente en el suelo "rústico de entorno", de manera que la autorización de uso de este suelo para edificar según la Ley 5/1999 queda absolutamente limitada como reserva para futuros planeamientos, mientras que la norma provincial permite edificar en parcelas de 1.000 m<sup>2</sup>.

El presente planeamiento mantiene el suelo "rústico de entorno", como no puede ser de otra forma pues la presentación para aprobación definitiva es anterior a la publicación de la Ley 5/1999, en el entendimiento de que la aprobación definitiva debe derivar de la adecuación del documento a la legislación anterior a la citada Ley 5/1999 y que no procede por ello introducir modificaciones parciales en aplicación de preceptos de ésta. Estamos en el supuesto de la disposición transitoria sexta por la cual, una vez obtenida la aprobación definitiva se inicia un período de adaptación del planeamiento vigente a la nueva legislación, durante el cual, y mientras no se produzca dicha adaptación, las autorizaciones de uso del suelo no urbanizable se regirá por las NNSS Municipales de Santa Marina del Rey que ahora se someten a aprobación definitiva y no por el procedimiento que ahora dispone la Ley 5/1999.

En particular, y siguiendo ya con las Normas Provinciales de León, nos hallamos en el área homogénea del Páramo que ocupa

aproximadamente un 13% de la provincia, en la que se limita la parcela edificable a 1.000 m<sup>2</sup>. Entendemos la regulación de ámbito provincial como de aplicación directa en el caso de inexistencia de planeamiento municipal y como orientadora para los trabajos de planeamiento de ámbito municipal. Con este criterio hemos abordado la fijación de la superficie mínima de parcela en "suelo rústico de entorno", que hemos rebajado finalmente de los 1.000 m<sup>2</sup> a los 800 m<sup>2</sup> en base a dos particularidades evidentes que se dan en Santa Marina del Rey, por una parte la división territorial que estas normas proponen: suelo urbano, suelo rústico de entorno y suelo de especial protección agrícola, que deja los dos primeros, que juntos suman una extensión mínima (7,4% del total), como únicos suelos donde puede en principio edificarse, y por otra la parcelación existente en el mismo, resultado de la concentración parcelaria que afecta al suelo agrícola que ha dejado estas zonas próximas a los núcleos urbanos con pequeñas parcelas, fuera de la concentración y precisamente como reserva de suelo en el concepto ya señalado de "rústico de entorno".

Entendemos así que estos dos hechos justifican plenamente la reducción a 800 m<sup>2</sup> de la parcela mínima.

Como conclusión, se sometió este documento a nueva aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Santa Marina del Rey, con las correcciones y revisiones ya señaladas pero sin aceptar en principio el sometimiento parcial a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, por entender que debe regir en este asunto el principio de no retroactividad por el cual este planeamiento debe ser aprobado sin tener en cuenta la citada Ley 5/1999, y una vez aprobado se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 2.

f) El 27 de abril de 2000 se aprueba en pleno municipal el nuevo texto de las NNSS, tras la subsanación de las deficiencias señaladas, remitiéndose para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) el 4 de mayo de 2000.

La C.T.U., en sesión de 24 de mayo de 2000, acuerda suspender nuevamente la aprobación definitiva a fin de que se resuelvan las deficiencias señaladas en este acuerdo. Se acompaña copia del acuerdo en el anejo nº 2.

En lo que sigue repasamos pormenorizadamente las deficiencias señaladas.

1º) No se han detectado zonas de monte en el término municipal, por lo que se suprime la referencia hecha en la memoria justificativa.

2º) En el plano A-2 hemos recogido, mediante levantamiento topográfico, la realidad actual del equipamiento deportivo, junto con sus viales de acceso.

3º) Hemos corregido debidamente el enlace entre los planos B-2 y B-3 y esta delimitación se corresponde con la aprobada por la Consejería de Educación y Cultura, Decreto 324/1999 de 23 de diciembre.

4º) Hemos completado la redacción del artículo 19, definiendo las condiciones de edificación en caso de demolición o ampliación de los edificios existentes y dado una mejor redacción al párrafo referente a las alturas de locales comerciales.

5º) Hemos modificado el grado de protección de la iglesia de Villavante.

6º) Hemos adaptado el artículo 25 al apartado 2.6 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

7º) Hemos hecho coincidir las denominaciones de Suelo No Urbanizable en textos y planos.

8º) El apdo. 9.5 indica que "deben subsanarse las siguientes determinaciones": 9.5.1. "No es adecuado el tratamiento ..... " tampoco es adecuada la regulación del suelo no urbanizable de 2ª categoría....."

A este respecto señalamos que el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, determina que la Administración de la Comunidad Autónoma examinará tanto la legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial. Asimismo en el apdo. 4 de este mismo artículo se habla de que la Comisión Territorial de Urbanismo emitirá informe que únicamente será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los ins-

trumentos de ordenación del territorio vigente. En nuestro caso este instrumento sería las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de la Provincia de León.

Este documento señala en su Memoria, apdo. 3, que se detecta cierta problemática de incorrecta utilización del entorno próximo al suelo urbano y apunta las soluciones que ofrecen estas normas, concretamente para estos entornos establecen "... la misma tipología del casco existente, mediante la apertura de calles como prolongación de las actuales, o admitiendo la vivienda aislada con parcela individual, que llegase a constituir un cinturón de edificación poco densa como transición al suelo no urbanizable".

Es lo que en el apdo. 4.1.2. suelo no urbanizable, denomina como suelo rústico de entorno (S.N.U. 1ª categoría), entendemos por ello que el suelo rústico de entorno que se propone es perfectamente acorde con la legislación urbanística aplicable, es más, el mismo informe de la C.T.U. señala una característica propia de este suelo que la diferencia del suelo urbano de borde, el tamaño de parcela, no puede haber otra pues en el aspecto volumétrico solo se permite vivienda unifamiliar aislada, es decir lo mínimo.

Respecto del suelo no urbanizable de 2ª categoría, es lo que las normas provinciales denominan S.N.U. 2ª categoría - alternativa 2ª, en el apdo. 4.4.2. Es decir, suelos urbanizables sin protección que además no tienen expectativas de explotación agrícola. Nótese que el resto del territorio municipal está formado por suelo no urbanizable protegido. Es decir, en el término municipal de Santa Marina del Rey tenemos:

- 1.- Suelo urbano
- 2.- Una primera franja de suelo rústico de entorno
- 3.- Una segunda franja de suelo rústico sin protección y sin expectativas de uso agrícola.
- 4.- Suelo no urbanizable protegido de distintas categorías abarcando el resto del territorio municipal.

Según esto no queda otro lugar para las construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas o a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, que esta segunda franja, entendemos por ello que tampoco en este caso estamos vulnerando la legalidad aplicable.

No obstante se propone aumentar el tamaño de la parcela mínima del S.N.U. rústico de entorno y del S.N.U. de segunda categoría, para reducir la posible ocupación de estos suelos, quedando fijada en una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

En conclusión, vistos los informes y diagnósticos de la CTU, mantenemos nuestra propuesta incluyendo todas las modificaciones indicadas en este apartado "F", entendiéndose que el planeamiento urbanístico es una competencia municipal, correspondiendo únicamente a la Comunidad Autónoma la dirección e impulso de esta actividad urbanística en los términos ya señalados.

9º) Hemos revisado la relación de viales y su correspondencia con el plano 0.

10º) Asimismo hemos revisado las definiciones de las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras para adaptarlas a la legislación vigente al respecto.

11º) Se redacta un nuevo artículo, el 28, en el que se regula el uso de las vías pecuarias.

Una vez realizadas todas las correcciones, proponemos que el presente documento sea nuevamente sometido a aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Santa Marina del Rey y, una vez aprobado, deberá enviarse a la Comisión Territorial de Urbanismo para su definitiva aprobación

## 2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Este municipio ha carecido, desde que se tienen datos, de figura de planeamiento alguna, por lo que, pese a que su población es decreciente desde hace años y por ello el empuje edificativo ha sido más bien escaso, es fácil comprobar que la generalidad de los nuevos edificios son resultado de una total libertad promotora, con el tamaño, tipología y ubicación que a cada uno le ha parecido bien.

En estas condiciones queda fuera de toda duda la utilidad de un instrumento de planeamiento que permita regular la actividad urba-

nística en este municipio. Respecto de la oportunidad, entendemos que no debe demorarse más esta situación, por lo que apelamos a los responsables municipales para una pronta tramitación de esta última fase de redacción del planeamiento, que termine con el actual estado de cosas.

## 3.- CONTENIDO

El contenido de este documento es el que señala el Art.79.2 de la Ley del Suelo, excluyendo el apartado 6, planos de información, que ya ha sido entregado en la primera etapa. Este contenido lo presentamos en dos tomos, el primero que comprende la Memoria Justificativa y las Normas Urbanísticas de la Ordenación, y un segundo conteniendo los Planos de Ordenación.

## 4.- CLASES Y TIPOS DE SUELO

El territorio objeto de este planeamiento lo hemos clasificado en dos: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

### \* Suelo Urbano.

Aparece claramente delimitado en los planos de ordenación y zonificación, en dos tipos:

Z.U.E. Zona Urbana Estricta.

Z.U.B. Zona Urbana de Borde.

Esta zonificación se ha realizado con los criterios señalados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León, texto refundido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. núm 159 de 13 de julio de 1991, en lo sucesivo Normas Provinciales, teniendo la segunda, Z.U.B. un destino exclusivo para vivienda unifamiliar, siguiendo el Art. 3.3.2. de las Normas Provinciales.

### \* Suelo No Urbanizable.

Hemos distinguido otras dos clases:

El Suelo No Urbanizable (S.N.U) y el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (S.N.U.E.P).

En el Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías:

- Zona 1 Suelo No Urbanizable rústico de entorno.

- Zona 2 Suelo No Urbanizable de segunda categoría.

En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido hemos señalado cuatro categorías que se definen en el capítulo VI de las presentes normas:

- Protección de cauces fluviales (SNUEPCF).

- Protección de infraestructuras (SNVEPI).

- Protección de vías interurbanas (SNUEPVI).

- Protección agrícola (SNUEPA).

El suelo no urbanizable de protección agrícola abarcará a la práctica totalidad del término municipal y ello en base a que:

- No existen zonas de monte en el término municipal, por lo que no es necesario incluir determinaciones de protección naturalista y paisajística.

- El Páramo supone tradicionalmente un paisaje de cultivos (protección paisajística).

Por todo ello el Suelo No Urbanizable ordinario se limitará a las siguientes zonas en el entorno de cada núcleo: una primera corona delimitada en planos que será Zona 1 suelo "rústico de entorno", según la denominación del art. 4.1.2. de las Normas Provinciales, y una segunda corona delimitada también en planos de S.N.U. de segunda categoría desvinculado de expectativas de explotación agrícola, es decir S.N.U. sin posible uso agrícola, según la denominación del artículo mencionado anteriormente.

### 4.1.- Cuadro de superficies.

#### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

SUELOS	SUPERFICIE (ha)	% S/TOTAL TÉRMINO
ZONA URBANA ESTRICTA	39,59	0,866
ZONA URBANA DE BORDE	70,98	1,553
DOTACIONAL	9,85	0,215
ZONAS VERDES	2,18	0,048
VIALES	31,01	0,679
TOTAL SUELO URBANO	153,61	3,361

SUELOS	SUPERFICIE (ha)	% S/TOTAL TÉRMINO
S.N.U. ZONA 1 RÚSTICO DE ENTORNO	110,26	2,413
S.N.U. ZONA 2 DE SEGUNDA CATEGORÍA	76,11	1,665
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	4.230,02	92,561
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	4.416,39	96,639
TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	4.570	100

#### 5.- FINES Y OBJETIVOS

La finalidad de este trabajo es la de dotar al Ayuntamiento de Santa Marina del Rey de un instrumento de ordenación integral de su término municipal, que le permita la dirección y control de la gestión urbanística. Los objetivos de estas Normas Subsidiarias son:

1º) Definición de las clases y tipos de suelo, delimitando de forma clara cada uno de ellos.

2º) Ordenar el desarrollo de la edificación en el suelo urbano con los siguientes criterios:

- Potenciar el desarrollo de los suelos urbanos consolidados, con la eliminación de tipologías no congruentes, del empleo de materiales no tradicionales o inadecuados con el entorno, así como la de volúmenes superiores a los normales.

- Actuar sobre la estructura viaria, intentando disminuir el tamaño excesivo de algunas manzanas, mediante la apertura de nuevas vías, procurando mayores niveles de conexión y accesibilidad.

- Establecer límites a la expansión residencial de manera que se mantenga una visión de conjunto diferenciada de su entorno, con densidad decreciente desde el núcleo consolidado hasta el borde.

3º) Proteger el suelo no urbanizable, que resulta ser de alto valor agrícola en su práctica totalidad.

#### 6.- EQUIPO REDACTOR

Este trabajo ha sido redactado en equipo por las siguientes personas: Julio Nicolás Tahoces, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. Ricardo García Álvarez, Arquitecto.

Bienvenido García Álvarez, Arquitecto técnico.

Laura Pérez Cortes, Licenciada en Geografía e Historia.

Reyes de Caso Fernández, Licenciada en Derecho.

#### 2.- NORMATIVA

##### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

###### Art.1º.- *Naturaleza jurídica*

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen las nuevas normas de ordenación integral del término municipal de Santa Marina del Rey, como instrumento jurídico urbanístico de definición y regulación del suelo y de la edificación.

###### Art.2º.- *Ambito de aplicación*

El ámbito de estas normas es el territorio del término municipal de Santa Marina del Rey, en la provincia de León. Está formado por los núcleos de población de San Martín del Camino, Santa Marina del Rey, Sardonedo, Villavante y Villamor de Órbigo.

###### Art.3º.- *Obligatoriedad*

Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias Municipales obligan a la Administración y a los particulares; así, cualquier actuación o intervención sobre el territorio de carácter provisional o definitivo, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a la misma, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

###### Art.4º.- *Prevalencia de documentos*

En cuanto a la delimitación del suelo urbano y en caso de disconformidad en la documentación gráfica, prevalecen los planos a escala 1/1.000, por su mejor definición, con respecto a los planos a escala 1/5.000 y 1/25.000

###### Art.5º.- *Plazo y condiciones para su revisión*

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y de conformidad con la normativa aplicable.

Su vigencia es por plazo indefinido, ya que no se determina su sustitución por Plan General.

No obstante, dado el carácter dinámico de la organización del territorio, deberá existir un proceso de seguimiento y control de los efectos de estas Normas, con posibles revisiones o modificaciones cada cuatro años, o cuando resulte necesario por acuerdo de la Corporación Municipal del Ilmo. Ayuntamiento de Santa Marina del Rey.

A tal efecto, se señalan las siguientes condiciones o supuestos:

a) Aparición de circunstancias de carácter demográfico o socioeconómico que incidan sustancialmente en la ordenación.

b) Aparición de circunstancias que, en su conjunto, aconsejen la elección de un modelo territorial distinto o la reconsideración del propuesto.

c) Agotamiento de la capacidad del planeamiento.

d) Afectación en su territorio por un planeamiento de rango superior (comarcal, provincial, regional o estatal).

e) Cuando las conclusiones de estudios o programas que en su día se elaboren en el ámbito comarcal, provincial o regional, aconsejen la instrumentación de medidas para la promoción de Santa Marina del Rey, junto con los municipios colindantes.

f) Recoger las modificaciones que pudieran resultar de la formulación de planes especiales del medio físico, infraestructuras, etc., así como de otros estudios, investigaciones o normativas cuyas conclusiones, a juicio del Ayuntamiento, interese trasladar a estas Normas.

###### Art.6º.- *Disposición final*

A partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, entrarán en vigor y se complementarán con las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León. Asimismo no será de aplicación el procedimiento y requisitos para las solicitudes de autorización de uso del suelo no urbanizable en los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana.

El procedimiento para la tramitación de las solicitudes de autorización de uso del suelo no urbanizable se especifica en el artículo 10 de las presentes Normas.

##### CAPÍTULO II.- NORMAS REGULADORAS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL

###### Art.7.- *Facultades generales*

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades que siendo de índole local no hayan sido expresamente atribuidas por la Ley del Suelo a otros organismos

###### Art.8.- *Policía urbana*

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, los terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles, ya que todos ellos deben ser mantenidos en dichas condiciones por sus propietarios.

###### Art.9.- *Actos sujetos a licencia municipal*

1.- Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogos.

h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
  - k) Cerramientos y vallados.
  - l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
  - m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
  - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
  - o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
- 2.- No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
  - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
  - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3.- Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

#### Art. 10.- Procedimiento para otorgar la licencia municipal

- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

- Todo expediente de concesión de licencia contará con informe técnico y jurídico, cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes. En otro caso, deberá solicitar estos informes al Servicio de Asistencia Municipal de la Diputación Provincial de León.

- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, ni de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- Cuando, en el supuesto anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnizaciones a su favor si se ordenara posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

- La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el que determine la legislación vigente.

- La resolución por la que se otorgue o deniegue la licencia de construcción se notificará, en todo caso, al colegio profesional que hubiere intervenido en el trámite.

- El procedimiento para la tramitación de las solicitudes de autorización de uso de suelo no urbanizable se ajustará a la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su título IV, Intervención en el uso del suelo, artículos 97, 98 y 99, y artículo 25 del título I.

#### Art. 11.- Actos y obras sin licencia o no ajustadas a la misma

Se estará a lo dispuesto en el título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Art. 12.- Cédula de habitabilidad

Para la utilización de las viviendas será necesario haber obtenido con anterioridad la correspondiente cédula de habitabilidad, actuándose de acuerdo con lo establecido en el Decreto 469/1972 de 24 de febrero (BOE de 6 de marzo de 1972), y disposiciones posteriores.

### CAPÍTULO III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Art. 13.- Definiciones

##### 1.- PARCELA

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

##### 2.- PARCELA MÍNIMA

Superficie y forma mínimas imprescindibles para poder desarrollar el aprovechamiento urbanístico.

##### 3.- SOLAR

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada. Entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su capítulo 6.

##### 4.- ALINEACIÓN EXTERIOR

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas del suelo destinado a viales o espacios libres de uso público. Sobre esta alineación exterior se situarán los nuevos cierres de las parcelas.

##### 5.- RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por el Ayuntamiento.

##### 6.- RETRANQUEO

Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre la alineación del solar y la línea de edificación, medido paralelamente a la línea de fachada.

##### 7.- DISTANCIAS A LINDEROS

Ancho de franja de terreno expresado en metros comprendido entre los lindes laterales y posterior del solar y las líneas de edificación.

##### 8.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela, medida como longitud perpendicular a la alineación exterior.

##### 9.- OCUPACIÓN DE PARCELA

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Se expresa en tanto por ciento. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable.

##### 10.- LINEAS DE EDIFICACIÓN

Son las que delimitan la superficie ocupada por ella.

##### 11.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, o a falta de ésta de la del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se entenderá también como altura el número de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrá en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y altura de cumbre o máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

La altura máxima de los edificios en función del número de plantas permitido para cada caso será la siguiente:

* Una planta	4,00 m
* Dos plantas	7,00 m
* Tres plantas	9,50 m

##### 12.- ALTURA DE PISOS

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

##### 13.- ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del forjado de la planta correspondiente.

##### 14.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie construida, los cuerpos volados en su modalidad de balcones y terrazas cuando estén abiertos por los laterales, se contabilizarán al 50% de su superficie, y al 100% en el resto de modalidades y situaciones.

En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

#### 15.- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

#### 16.- VOLUMEN TOTAL CONSTRUIDO

Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero, según la definición del párrafo once anterior.

#### 17.- EDIFICABILIDAD NETA

Es la relación de metros cuadrados de superficie total construida a los metros cuadrados de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en metros cúbicos de volumen total construido por metro cuadrado de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, según se indica en el apartado 14 de este artículo.

#### 18.- EDIFICABILIDAD BRUTA

Igual que la definición anterior pero referida a cada metro cuadrado de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

#### 19.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,50 metros por encima de la rasante.

#### 20.- FINCA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, quedando delimitada ésta por las alineaciones actuales.

#### 21.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

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

#### 22.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

#### Art. 14.- Tipos y condiciones de edificación

##### 1.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación (alcobas), siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de embocadura sea superior a 6 metros cuadrados, y en todo caso superior a 1/3 de la superficie de la pieza interior.

En todo caso se ajustará a la normativa sobre condiciones mínimas de las viviendas (Orden de 29 de febrero de 1944).

##### 2.- PORTALES EN EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES DE NUEVA PLANTA

El portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de 2 metros para edificios de 4 o más viviendas. En edificios de una a tres viviendas, no se señalan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta la escalera.

##### 3.- CERRAMIENTOS

a) Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

b) Cuando se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el ce-

rramiento de la misma, que se situará en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia de derribo.

c) Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos se terminarán como si se tratase de una fachada.

e) Los cerramientos ciegos de fábrica se enfoscarán y pintarán de color blanco o téreo.

f) Los proyectos de edificación contendrán la solución de diseño constructiva del cerramiento, sin que la altura en su parte ciega pueda ser superior a un metro, pudiendo ser diáfano en toda ella hasta un máximo en total de 2,50 m; el criterio general es que en edificaciones acompañadas de cerramiento de parcela el tratamiento de éste sea el mismo que el de la fachada del edificio formando un conjunto armónico.

##### 4.- CIERRES PROVISIONALES DE LOCALES EN PLANTA BAJA

Cuando se termine un edificio y no vayan a habilitarse de inmediato los locales de planta baja, se efectuará un cerramiento provisional con un tratamiento estético y adecuado, de forma que se evite arrojar objetos a su interior, debiendo en todo caso mantener aberturas de ventilación por encima de los dos metros de altura.

##### 5.- TOLDOS

Los toldos en su extensión total estarán como mínimo a 2,20 m de altura y quedarán 20 cm hacia dentro de la vertical que pasa por el bordillo de la acera. Los faldones laterales, refuerzos y cualquier complemento habrán de situarse a la misma altura.

##### 6.- INSTALACIONES

a) Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.), deberán cumplir la legislación específica vigente y en particular el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los Edificios e Instrucciones Técnicas Complementarias aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio. En ningún caso podrán constituir peligro o molestia alguna para los vecinos.

b) Los aparatos de aire acondicionado instalados en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada metro cuadrado de patio.

Cuando sea totalmente imposible cumplir la anterior condición, deberá justificarse adecuadamente y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de la misma, no debiendo producir molestia alguna a los transeúntes ni causar perjuicio de orden estético o cualquier otro. Se situarán a 2,50 m de la rasante.

Los extractores para la evacuación de aire caliente o enrarecido tendrán el punto de salida de aire en fachadas como mínimo a 2 m de altura sobre la acera y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba, se separarán como mínimo 2 m de cualquier hueco practicable situado en el plano vertical.

c) Además de cumplir lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro y medios suficientes que eviten la salida de grasas y olores. No se autorizan a menos de 2,50 m de la rasante.

d) Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en la cubierta de los edificios, quedando prohibidas las conducciones por las fachadas. Dichas instalaciones se ajustarán a las prescripciones del Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones, que desarrolla el Real Decreto-Ley 1/98 de 27 de febrero, en lo referente al acceso a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

##### 7.- SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá, a su cargo, instalar, suprimir o modificar en las fincas los soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal, debiendo los propietarios consentir tales instalaciones en sus fincas.

##### 8.- OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubrimiento aunque no sean vi-

sibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de ornato, seguridad e higiene. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a su reparación y saneamiento a instancia municipal, previo informe técnico.

#### 9.- RETRANQUEO DE LUCES

a) No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca colindante, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 cm de distancia.

b) Las referidas distancias se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos; desde la línea exterior de éstos donde los haya, y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.

c) Cuando los edificios estén separados por una vía pública (calle, camino, etc.), no regirán las distancias anteriores.

d) En el supuesto de que por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la fincas vecinas, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a tres metros, midiéndose en la forma indicada anteriormente.

e) El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura inmediata a los techos, de dimensión 30 x 30 cm y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red metálica.

#### 10.- MEDICIÓN DE LAS ALTURAS

a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos, como máximos admisibles.

b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.

Para determinar la altura de la planta baja, sótano o semisótano se medirá de forma similar.

c) Si la rasante de la calle a la que da la fachada del edificio originase diferencias de rasantes superiores a 1 m respecto al punto de medida o a 2 m entre los puntos extremos de las fachadas, ésta habrá de escalonarse en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. (Fig. 1).

d) En solares con frente a dos calles opuestas reguladas con distintas alturas, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable; en caso de solaparse ambos fondos, la superficie común tendrá la media que corresponda a dos calles. (Fig. 2).

e) En solares de esquina a dos calles reguladas con distintas alturas, se podrá edificar con la mayor altura según los esquemas: (Fig. 3).

f) Cuando exista un fuerte desnivel perpendicular a la calle, 3 ó más metros en los 12 de fondo, los edificios deberán escalonarse según el esquema adjunto: (Fig. 4).

g) Alturas en edificación aislada: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la cota del terreno natural existente en dicho punto.

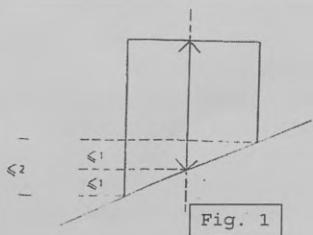


Fig. 1

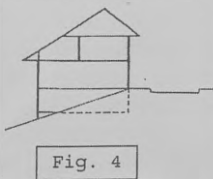


Fig. 4

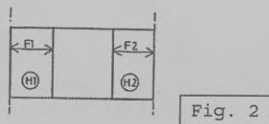


Fig. 2

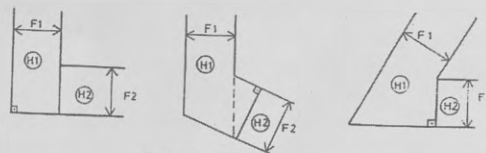
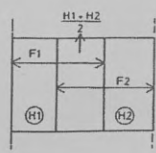


Fig. 3

### CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### Art.15.- Objeto y aplicación

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

#### Art.16.- Contenido de los proyectos de urbanización

El contenido de los proyectos de urbanización será el que señalan los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Deberán ser suscritos por el técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los proyectos de urbanización y las obras en ellos contenidas deberán ser costeados por los propietarios afectados, de conformidad con la normativa urbanística aplicable con carácter general, según señala en el art. 3.5 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

#### Art.17.- Recomendaciones técnicas

Como recomendaciones de carácter técnico, los proyectistas deberán conocer lo que al respecto señala el art. 3.5.4. de las Normas Provinciales.

### CAPÍTULO V.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

#### Art.18.- Calificación

En el suelo clasificado como urbano, se califican según sus usos los siguientes tipos:

Z.U.E. Suelo Urbano Estricto. Se corresponde con las zonas centrales ya consolidadas de los núcleos. Su tipología es la de edificios adosados de un máximo de dos alturas, definiendo manzanas cerradas sin posibilidades de retranqueo.

Z.U.B. Suelo Urbano de Borde. Se corresponde con las zonas de expansión de los núcleos urbanos que han ido surgiendo a los lados de caminos rurales. Su tipología es la de vivienda aislada o adosada, de un máximo de dos alturas, permitiéndose retranqueos.

Se hace una excepción, con el único objeto de no dejar fuera de ordenación a un edificio de tres alturas, situado en Avda. Polideportivo de Santa Marina del Rey, permitiéndose esas tres alturas únicamente para el citado edificio e indicándose en el plano A-1.

#### Suelo Urbano Dotacional y Jardines Públicos.

Determina el suelo ya existente para uso colectivo y el proyectado en estas Normas.

En cuanto a la delimitación del suelo urbano, prevalecen los planos a escala 1/1.000, por su mejor definición, con respecto a los planos a escala 1/5.000 y 1/25.000

#### Art.19.- Condiciones generales de uso

##### 1.- USOS GLOBALES

En el ámbito definido por estas Normas Subsidiarias para el suelo clasificado como urbano se permiten los siguientes usos globales:

- \* Residencial.
- \* Industrial.
- \* Dotacional.
- \* Comercial.

##### 2.- USO RESIDENCIAL PORMENORIZADO

A efectos de estas Normas, el uso Residencial se divide en los siguientes usos pormenorizados, según las características de los edificios que lo albergan:

A: Vivienda familiar aislada o adosada (pareada, agrupada o en hilera).

**B: Vivienda plurifamiliar.**

A.1.- Vivienda unifamiliar aislada: Se trata de edificación en parcela para una sola familia, con acceso independiente y exenta de otras edificaciones con carácter residencial.

A.2.- Vivienda unifamiliar adosada: Se trata de edificación en parcela propia o común para una sola familia, con acceso independiente y ocupación de suelo en planta baja y primera o exclusivamente en planta baja, con pared colindante con otra vivienda. Se distinguen los siguientes tipos:

\* PAREADA: Si forma con otra vivienda un edificio independiente.

\* AGRUPADA: Si forma con más de otra vivienda un edificio independiente.

\* EN HILERA: Agrupación de al menos tres viviendas situadas unas a continuación de las otras.

B.- Vivienda plurifamiliar: Edificación en parcela, propia o común, compuesta por más de una vivienda, en la que al menos una de estas no ocupa directamente suelo en planta baja, con independencia de que la escalera de acceso sirva a una o más viviendas.

**3.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**

a) Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una cocina de 6 m<sup>2</sup>, de una estancia-comedor de 14 m<sup>2</sup> pudiéndose inscribir un círculo de 3 m de diámetro, un dormitorio doble de 12 m de lado mínimo de 240 cm; y un cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha no menor de 3 m<sup>2</sup>.

b) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, si bien en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda la anchura será al menos de 1,20 m.

c) Los tendederos de ropa deberán situarse en el interior de la vivienda o en galerías o terrazas, pudiéndose emplear celosías u otros medios de ocultación.

d) En edificación en manzana cerrada, deberá disponer de luces y vistas a espacio público al menos una dependencia vividera.

e) No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

f) Los locales anejos a la vivienda rural destinados a cuadra o establo deberán aislarse y disponer de acceso independiente.

**4.- USO INDUSTRIAL PORMENORIZADO**

A efectos de estas Normas, el uso industrial se divide en los siguientes usos pormenorizados, según sus características.

a) Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

b) Industrias y talleres molestos.

c) Industrias y talleres no molestos.

d) Almacenes y depósitos no molestos.

e) Talleres artesanales.

f) Industrias domésticas.

Se califican como molestas las actividades que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, niebla, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como nocivas a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Los talleres artesanales tendrán un máximo de 250 m de superficie y 10 C.V. de potencia instalada.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuerdas y corrales de ganado y aves y demás similares calificadas como molestas por los malos olores pero vinculadas a los usos y costumbres del pueblo, se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, pudiéndose admitir su emplazamiento, que

teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse incluidas en el apartado f) Industrias domésticas. Para los núcleos de población podrá considerarse como industria doméstica siempre y cuando no superen el número de cabezas de:

* Ganado vacuno	10
* Ganado lanar	50
* Ganado porcino	5
* Ganado avícola	50
* Ganado cunículo	50

Además de esta clasificación será de aplicación la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas (*Boletín Oficial de Castilla y León* nº 209), y el Decreto 159/1994, de 14 de julio (*Boletín Oficial de Castilla y León* nº 140), por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, por el que se regulan las actividades sometidas a dicha Ley y las actividades exentas, así como la forma de tramitación de las licencias de actividad y apertura. Asimismo son de aplicación el Decreto 395/1995 de 12 enero (*Boletín Oficial de Castilla y León* nº 11), y Decreto 2414/61 de 30 de noviembre.

**5.- USO DOTACIONAL PORMENORIZADO**

A efectos de estas Normas el uso de dotaciones se divide en los siguientes usos pormenorizados, según sus características:

a) Uso Cultural-Docente.

b) Uso Sanitario y Asistencial.

c) Uso Hostelero.

d) Uso Religioso.

e) Uso Deportivo.

f) Uso Administrativo-Institucional y Servicios Municipales.

g) Uso Dotacional Verde y Jardines.

Todas las parcelas calificadas en estos usos son de propiedad pública.

A continuación se establecen las ordenanzas de edificación y uso del suelo para cada una de las zonas en que las Normas Subsidiarias califican los usos dotacionales expuestos.

No obstante, si se trata de instalaciones insertas en la trama residencial urbana se está a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de la zona que corresponda por su localización.

Además del uso predominante en las parcelas calificadas para usos dotacionales, con la excepción de las zonas verdes y jardines, se podrá poner otros usos que contribuyan o complementen a los fines dotacionales previstos del municipio.

También incluyen como usos compatibles con los enumerados anteriormente los siguientes: ocio y esparcimiento, seguridad (policía, bomberos) y transporte/ comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías). En estos casos se aplicará la edificabilidad prevista en la parcela inicial.

En el caso dotacional de ocio y esparcimiento, además de las condiciones generales deberán cumplirse las establecidas en el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

**A) ORDENANZA DE USO CULTURAL-DOCENTE**

- Corresponde a edificación en zonas calificadas con uso escolar.

\* Condiciones de aprovechamiento.

- Alineaciones: La línea de determinación de la zona del plano de usos pormenorizados y ordenanzas se entenderá como alineación máxima exterior.

- Altura máxima: Será de 3 plantas (9,50 m).

- Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 60%.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo uso se conservarán sus características actuales aun en el caso de sobrepasar los parámetros aquí señalados, no quedando por ello fuera de ordenación, permitiéndose en caso de no alcanzar los máximos



las reformas y las ampliaciones posibles dentro del margen que permaneciera sin agotar.

\* Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación:

Solo se permite el uso docente y el deportivo, administrativo y garaje aparcamiento ligados a la actividad principal (docente). La vivienda se permite exclusivamente para el personal de vigilancia.

#### B) ORDENANZA DE USO SANITARIO ASISTENCIAL

1.- Definición: Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y la asistencia social.

2.- Condiciones de aprovechamiento: Las mismas que para el tipo de suelo en que se ubiquen. En los edificios en los que existe el uso de viviendas, solo podrán ubicarse en planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos a las viviendas salvo para salidas de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales con superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

En el caso de que este uso no está ubicado en un determinado tipo de suelo (Z.U.E. o Z.U.B., etc.), las condiciones de aprovechamiento son las siguientes:

- Alineaciones: Las definidas en los planos, permitiéndose retranqueos.

- Altura máxima: Será de 3 plantas (9,50 m).

- Ocupación máxima: La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 60%.

#### C) ORDENANZA DE USO HOSTELERO

1.- Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios o espacios libres destinados al alojamiento temporal.

2.- Condiciones de aprovechamiento: Los locales y espacios de acampada cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. Los edificios se sujetarán en cuanto a las condiciones de aprovechamiento a la ordenación de la zona correspondiente. En caso de no estar incluidos en una zona urbana con ordenanza particular o formando manzana cerrada, las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

- Alineaciones: Las definidas en los planos, permitiéndose retranqueos.

- Altura máxima: Será de 3 plantas (9,50 m).

- Ocupación máxima: La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 50%.

#### D) ORDENANZA DE USO RELIGIOSO

1.- Definición: Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

2.- Condiciones de aprovechamiento: Teniendo en cuenta que las zonas que se califican con este uso ya están edificadas, y dado el carácter singular de sus edificios, cualquier actuación sobre ellos tenderá a mantener su interés arquitectónico, no permitiéndose aumento de volumen ni otro uso que modifique o altere su arquitectura.

En el caso de un edificio religioso de nueva planta las condiciones de aprovechamiento serán las mismas de la zona urbana en que se ubique.

Cumplirán lo establecido para usos hotelero y socio-cultural en lo que fuere de aplicación.

#### E) ORDENANZA DE USO DEPORTIVO

Corresponde a edificación en la zona calificada con uso deportivo.

\* Determinaciones sobre volumen.

- Alineaciones: las edificaciones respetarán las distancias al borde de las vías que señalan en el plano de alineaciones.

- Altura máxima: Será de una planta (4,50 m), exceptuándose instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (pabellones, gradas, tribunas, frontones...).

- Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación de parcela: La ocupación de la parcela por instalaciones consumidoras de volumen será del 20% como máximo, salvo que las condiciones específicas de la instalación requieran una mayor

ocupación, justificándose debidamente el porcentaje necesario de ocupación.

#### F) ORDENANZA DE USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL Y SERVICIOS MÚLTIPLES

Teniendo en cuenta que las zonas calificadas con estos usos ya están edificadas, las determinaciones sobre volumen y uso de la edificación serán las siguientes:

- Se permite la ampliación de las edificaciones existentes hasta obtener el aprovechamiento máximo permitido según las ordenanzas particulares, para la zona urbana estricta o de borde en que se encuentre, definidas en el art. 21.

En el caso de demolición y sustitución de un edificio existente, el volumen máximo edificable será el del edificio existente o el de aplicar las ordenanzas particulares para zona urbana estricta (Z.U.E.) del art. 21 si resultasen de éstas con mayor aprovechamiento.

- Se permite, si las necesidades de equipamiento lo requieren, el cambio del uso actual por cualquier otro de los incluidos en el uso dotacional global.

- Las condiciones de la edificación se ajustarán a la ordenación de la zona urbana correspondiente.

- Dada la diversidad de usos específicos que se recogen en esta calificación, se podrá modificar la edificabilidad de la zona correspondiente siempre y cuando se justifique la necesidad de esa modificación para el desenvolvimiento de las actividades que se proyectan y sin perjuicio del conjunto urbano.

#### G) ORDENANZA DE USO DOTACIONAL VERDE Y JARDINES

- Corresponde a las zonas calificadas bajo este epígrafe.

\* Condiciones de aprovechamiento:

- Edificabilidad: El volumen máximo edificable será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima será de 4 m.

\* Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación:

Se permiten únicamente los siguientes usos:

- Almacén: para guardería de herramientas y aperos.

- Comercial: se permite la instalación de kioscos de periódicos, flores y bebidas.

- Deportivo: siempre que las instalaciones no sean cubiertas.

#### 6.- USO COMERCIAL Y/O DE OFICINAS

A los efectos de estas Normas, no se califica suelo para uso exclusivo comercial y/o de oficinas. No obstante, se admite este uso en edificios exclusivos o compartiendo esta actividad con otras (residencial, industrial...).

El uso comercial y/o de oficinas comprende principalmente:

- Comercios, bares, restaurantes y oficinas en plantas bajas.

- Edificios comerciales, de hostelería y de oficinas.

\* Condiciones de edificación:

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

1) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

2) La altura libre interior mínima de los locales comerciales será de 2,50 metros, si se trata de plantas bajas; en semisótano y sótano deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente.

3) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4) En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado

por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

5) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

6) Cumplirán la normativa de protección contra incendios determinada por la NBE-CPI.

7) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Los locales de oficina y administrativos tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

Las construcciones dedicadas a usos socioculturales, deportivos, docentes, de espectáculos, sanitarios y religiosos se atenderán en todo a lo dispuesto por los organismos correspondientes sobre el particular.

#### Art.20.- Condiciones generales estéticas

A continuación se relacionan una serie de normas que tienen el carácter de obligatorias en todos los núcleos de población del término municipal.

##### a) COMPOSICIÓN

###### 1. Volúmenes.

- La tipología y composición de volúmenes de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.

- En el caso de actuar sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrán presentes:

a) Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.

b) El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.

c) La integración de la manzana en su entorno.

###### 2. Fachada.

a) La norma general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

b) Las plantas bajas tendrán respecto a la superior una altura similar y no será superior a los 3,50 metros. Cuando no sean de vivienda, no podrán ser totalmente diáfanos sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos con el resto del edificio, de modo que al acabar la obra la fachada ha de quedar completamente terminada en esta planta baja. Los posteriores locales comerciales no podrán alterar este diseño de fachada.

c) Se tenderá a la proporción vertical de los huecos con predominio del macizo sobre el vano.

d) Se prohíbe el retranqueo de la (s) planta (s) superior (es) sobre la inferior, debiendo conservarse la fachada en un solo plano.

###### 3. Cubiertas.

a) La cubierta será de teja cerámica curva, en su color natural, con una inclinación máxima del 57,5% (correspondiente a 30%). Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Con este fin, se permite la elevación del plano de cubierta 0,50 metros sobre la cara superior del último forjado, medido en su borde, para las edificaciones aisladas, mientras que en el suelo urbano estricto no se permite esta cubierta, debiendo arrancar el faldón de cubierta desde el borde de la cornisa.

En ningún caso la altura de la cumbrera deberá superar los 4,00 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Se permiten dos formas de encuentro entre la cubierta y la fachada: mediante antepecho o con alero, ésta última obligatoria en las zonas urbanas estrictas (Z.U.E.).

c) Se permite la iluminación y ventilación de las piezas habitables bajo cubierta a través de ventanas tipo buhardilla. El ancho de su embocadura no podrá ser superior a 1,50 metros medidos exteriormente.

Su cubierta se resolverá a dos aguas, formando cumbrera perpendicular a la cumbrera principal del edificio, y los cerramientos laterales serán verticales, no admitiéndose ningún diseño que contravenga estas características y no responda a tipo tradicional utilizado en la zona.

d) Las chimeneas y shunt se tratarán en forma y color concordantes con el resto del edificio, con gran simplicidad.

e) Se prohíben las azoteas y las construcciones por encima de la última planta que no estén integradas en la envolvente de la cubierta con la inclinación determinada en a). Se incluyen en este concepto los castilletes de escaleras, depósitos de agua, etc.

f) Se prohíben las cubiertas de chapa metálica en su color

###### 4. Cuerpos volados.

a) En calles de menos de 6 m de anchura quedan prohibidos los elementos que sobresalgan del plano de fachada.

b) Hasta 8,00 m de anchura, únicamente se permitirán balcones de 30 cm de vuelo.

c) No se permiten cuerpos volados cerrados. Sí se permiten en galería los vuelos abiertos, que cumplirán las condiciones siguientes:

A partir de 8,00 m de anchura de calle, se permitirán vuelos de hasta 0,70 m a partir de una altura sobre la acera de 3,50 m. La separación a linderos será de 1,00 m como mínimo y podrá ocupar hasta un 70% de la longitud de la fachada.

d) Respecto de los aleros, su vuelo será de 0,40 m como máximo en calles de hasta 8,00 m de anchura y de 0,75 m en las que superen dicho valor.

###### 5. Patios.

a) Patios cerrados.

Se exigirá que las luces rectas de los locales habitables que den a dichos patios sean como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contado desde el nivel del suelo de dichos locales hasta la coronación de dicho muro o hasta el límite de la altura máxima autorizada si dicho muro frontero no alcanzase esa altura permitida.

La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo 1/4 de la altura del patio y nunca inferior a 3,00 m.

b) Patios abiertos.-

Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a espacios libres tendrán anchura mínima de 8,00 m y una profundidad inferior a este valor.

###### b) MATERIALES

###### 1. Fachadas.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y expresividad.

a) Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

b) El acabado de las fachadas y medianeras, cualquiera que sea el material empleado, será a base de colores ocres, tostados, salmón rojizo, tierra o blanco.

c) Se prohíbe el aplacado de baldosas o plaquetas cerámicas, exceptuando en colores básicos de la zona.

d) Se permite el uso del hormigón visto, siempre que su textura y acabado respondan a un diseño apropiado al entorno en el que se ubica el edificio.

###### 2. Carpinterías.

a) En general las carpinterías exteriores serán de madera, P.V.C. o metálicas, pintadas o lacadas, en colores acordes con las fachadas.

b) Las persianas enrollables serán de colores armónicos.

###### 3. Medianerías.

Para las medianerías vistas se aplicará la misma solución constructiva empleada en la fachada.

En el caso de que alguna medianería existente tuviese problemas de humedades podrá recubrirse de placas de fibrocemento tipo microonda pintada de similar color que el de la fachada.

c) OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

1. Tendidos eléctricos y telefónicos.

a) Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

b) En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

2. Alumbrado.

a) Los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán por diseño y situación el ambiente ni la adecuada contemplación de los edificios.

b) Quedan especialmente prohibidas las pantallas y luminarias con tubos fluorescentes en el suelo urbano.

*Art. 21.- Ordenanzas particulares en suelo urbano*

1.- Zona urbana estricta (Z.U.E.).

Corresponde a las zonas de edificación consolidada.

ALINEACION: La señalada en los planos.

RETRANQUEOS: No se permiten.

FONDO MÁXIMO: 30 m.

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas sobre rasante, 7,00 m.

PARCELA MÍNIMA: aquella en la que pueda inscribirse un círculo de 7 m de diámetro, y además pueda desarrollarse una vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles.

PATIOS: Dimensión mínima 3 x 3 (m x m).

OCUPACIÓN MÁXIMA: 80%.

EDIFICACIONES AUXILIARES EN PLANTA BAJA: alturas máximas: alero 4 m, cumbre 5,00 m. Superficie máxima 30 m<sup>2</sup>.

VUELOS: Norma de ordenación Art. 20.

USOS PERMITIDOS:

\* Residencial: Todas las categorías.

\* Industrial: permitido en sus categorías D (Almacenes y depósitos no molestos) y E (Talleres artesanales).

\* Dotacional: Permitido en todos sus tipos.

\* Comercial, oficinas: Permitido.

2.- Zona urbana de borde (Z.U.B.).

Corresponde a las áreas de crecimiento.

ALINEACIÓN EXTERIOR: Indicada en los planos, señala la diferencia entre el suelo público y el privado.

RETRANQUEO MÁXIMO AUTORIZADO: 8 m sobre la alineación interior.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 3 m si se abren luces, pudiendo adosarse en caso contrario.

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas. 7 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 70%.

PARCELA MÍNIMA: 300 m<sup>2</sup> de superficie, contabilizando una parcela incluida entre las alineaciones exterior y posterior.

PATIOS: Dimensión mínima 3 x 3 (m x m).

EDIFICACIONES AUXILIARES EN PLANTA BAJA: Alturas máximas: alero 4 m, cumbre 5 m, Superficie máxima 30 m<sup>2</sup>.

VUELOS: Norma de Ordenación Art. 20.

USOS: Habrán de cumplir las condiciones determinadas en el art. 19.

\* Residencial: permitidos vivienda unifamiliar adosada y aislada, art. 19.2.

\* Industrial: Permitido en sus categorías c, d, e y f, art. 19.4.

\* Dotacional: Permitido en todos sus tipos, art. 19.5.

\* Comercial, Oficinas: Permitido, art. 19.6.

3.- Suelo urbano dotacional verde y jardines públicos.

Todas las parcelas incluidas en esta calificación son de propiedad pública.

EDIFICABILIDAD: Las señaladas en las condiciones generales de uso, Art. 19.5.

USO PERMITIDO EN EXCLUSIVIDAD: Dotacional verde y jardines públicos.

4.- Unidad de actuación.

Señalada en los planos de Santa Marina del Rey como U.A.I.

SUPERFICIE: 4,2 ha.

ORDENANZA: Vivienda unifamiliar adosada (Z.U.E.).

OBJETIVO: Desarrollar la edificación en un sector de propietario único.

DENSIDAD: 25 viviendas / ha.

Nº VIVIENDAS: 105.

CESIONES: Viales necesarios.

Espacios libres: 2.700 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: 5.000 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD: 14.700 m<sup>2</sup>.

DESARROLLO: Estudio de detalle, formalización de cesión y proyecto de urbanización.

*Art. 22.- Delimitación del patrimonio histórico*

Para la conservación y protección del patrimonio histórico del municipio se establecen dos grupos:

- Camino de Santiago en todo el recorrido por el municipio.

- Catálogo de elementos singulares urbanísticos, arquitectónicos y ambientales.

- Presa Cerrajera.

1) Camino de Santiago.

El Camino de Santiago es un bien de interés cultural con categoría de conjunto histórico.

Según Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, de la Consejería de Educación y Cultura, por el que se delimita la zona afectada por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés), se define dicha delimitación en líneas generales por una banda de 100 m a cada lado de los distintos itinerarios rurales con las variaciones que para cada caso concreto defina la documentación gráfica obrante en el expediente, documentación que asimismo define la delimitación de cada uno de los itinerarios urbanos, la cual se recoge en los planos de las presentes Normas.

El camino discurre por el municipio, en un ramal, siguiendo la carretera N-120 y atravesando el núcleo de San Martín del Camino. Tiene una longitud de 7,5 km.

Por el sur y siguiendo una recta y antigua calzada romana cruza el municipio de este a oeste y pasa por el perímetro urbano de la localidad de Villavante en su zona sur. Tiene una longitud de 4 km.

Normativa general de aplicación: las definidas en las presentes Normas.

Elementos monumentales existentes son la iglesia de San Martín del Camino y en Villavante iglesia y fuente. Para ambas iglesias se define el grado de protección en este mismo artículo y en la fuente solo se podrán realizar obras de rehabilitación y mantenimiento.

2) Catálogo de elementos arquitectónicos.

1.- OBJETO

La inclusión de un catálogo de elementos arquitectónicos de singular interés tiene como finalidad su protección y conservación, sometiendo las intervenciones al control de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que deberá garantizar el respeto a la singularidad de los mismos y ayudar a canalizar las ayudas institucionales destinadas a la restauración, consolidación y conservación del patrimonio histórico.

2.- GRADO DE PROTECCIÓN

En función del valor arquitectónico, urbanístico o de la singularidad del elemento, se establecen cuatro grados de protección.

GRADO 1.- CONSERVACIÓN TOTAL

No se podrá alterar ni el uso, ni la forma, ni la imagen.

Se permiten obras de restauración y conservación.

**GRADO 2.- CONSERVACIÓN FORMAL**

No se podrá alterar la forma, ni la imagen.

Se admiten obras de restauración, conservación y adecuación.

**GRADO 3.- CONSERVACIÓN ESTRUCTURAL**

No se podrá alterar la imagen.

Se admiten obras de restauración, conservación, adecuación y ampliación.

**GRADO 4.- CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

Constituye el carácter del conjunto.

Será posible su sustitución, reponiendo su traza, su estética, sus materiales y su tipología.

**3.- INVENTARIO DE ELEMENTOS DE VALOR SINGULAR****a) Santa Marina del Rey.**

El primer documento que se conoce de esta villa data del año 1172, por el que se ceden la iglesia y diezmos de la villa al obispado de Astorga. Alrededor de este templo ya existía un núcleo de población que se formó probablemente en el siglo X, y se desarrolló sobre la terraza fluvial de la margen izquierda del río Órbigo. Tuvo su época de mayor esplendor a principios del siglo XVII.

**1.- Iglesia de Santa Marina.**

Existía un templo en el siglo XII probablemente de estilo románico y del que únicamente se conservan las pilastras. La actual torre es una ampliación de la espadaña primitiva. El actual templo se construyó en el siglo XVI, es de grandes dimensiones y está compuesto por tres naves con cinco pares de arcos ojivales, también tiene atrio lateral y frontal.

Grado de protección: 1.

**2.- Torre del reloj.**

Se construyó en la última década del siglo XVI, es una tosca construcción de base cuadrada y realizada con muros de tapial de un metro de espesor y gran altura. Hace pocos años las paredes fueron revestidas exteriormente con ladrillo visto, e interiormente se revocaron. Fue construido expresamente para alojar el reloj, el cual data del año 1590, es uno de los poquísimos de la época que en la actualidad sigue funcionando.

Grado de protección: 2.

**3.- Portada del cementerio.**

Figura en el listado de muestras arquitectónicas significativas recogidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial.

Grado de protección: 2.

**4.- Torreón en el cementerio.**

Considerado como resto histórico perteneciente a un antiguo cenobio. Está situado en el centro del cementerio.

Grado de protección: 2.

**5.- Ermita.**

Realizada mediante muros de tapial, tiene espadaña de mampostería y fábrica de ladrillo. La cubierta es a dos aguas de teja cerámica curva.

Grado de protección: 3.

**6.- Escuela Nacional.**

Edificio construido en el año 1930 con imagen modernista, concretamente pertenece al estilo arquitectónico internacional denominado GATEPACK, es un edificio de dos plantas muy funcional.

Grado de protección: 3.

**b) San Martín del Camino.**

Este núcleo de población se consolida en torno a la iglesia parroquial y al Camino de Santiago, coincidente en la actualidad con la carretera Nacional-120, la primera genera una trama urbana concéntrica y el segundo un desarrollo longitudinal en manzanas estrechas.

**1.- Iglesia de San Martín.**

Está fechada en el año 1613, pero sufrió una profunda reforma a principios de este siglo, época de la que data la espadaña. Consta de nave central y atrio lateral. La espadaña es de piedra vista con elegante campanario de fábrica de ladrillo.

Grado de protección: 3.

**c) Sardonedo.**

Este núcleo urbano se configura entre dos conducciones de agua de regadío, el canal del Páramo y la presa Cerrajera, muy próximas entre sí y que han limitado su desarrollo. La estructura urbana se articula básicamente en torno a tres calles de dirección norte-sur. El núcleo presenta numerosos solares vacíos, ruinas y huertas.

**1.- Iglesia.**

Es de una sola nave, con una torre probablemente del siglo XII, la capilla y el atrio son añadidos recientes.

Grado de protección: 3.

**d) Villamor de Órbigo.**

Núcleo ribereño del río Órbigo y en la misma margen que Santa Marina del Rey. Se ha desarrollado en torno a la iglesia a lo largo de la carretera de Santa Marina, limitando lateralmente su desarrollo el citado río.

**1.- Iglesia parroquial.**

Preciosa iglesia de tres naves con crucero, rematado este con una cúpula de bellas proporciones y acabada exteriormente con un cimborrio. La nave principal tiene bóveda de cañón y está iluminada lateralmente. Tiene también torre campanario con aires clasicistas. Lamentablemente la cubierta de las naves laterales es en la actualidad de placas de fibrocemento.

Fue construida en la segunda mitad del siglo XVIII pero existen vestigios de construcciones anteriores.

Grado de protección: 1.

**e) Villavante.**

Está formado por un núcleo principal agrupado en torno a la iglesia parroquial y un barrio al otro lado de la vía del ferrocarril Palencia-La Coruña. En el núcleo existen numerosos vacíos urbanos, ruinas y terrenos de cultivo.

**1.- Iglesia parroquial.**

Se construyó en 1905 sobre una ermita anterior, tiene planta en forma de cruz, con esbelta espadaña y dos pequeños atrios laterales. Está realizada de fábricas de ladrillo visto, sobre base de muros de piedra.

Grado de protección: 2.

**2.- Presa Cerrajera.**

Tiene su origen en el año 1353, el infante Don Felipe hijo de Sancho IV El Bravo hizo donación al cabildo de las aguas del río Órbigo para que se llevaran a la villa de Santa Marina del Rey. Con posterioridad se prolongó para riego de otros pueblos del Páramo.

Se trata de un cauce artificial que toma las aguas del río Órbigo en el término de Carrizo de la Ribera, atraviesa de norte a sur el término municipal de Santa Marina del Rey y continúa regando otros municipios del Páramo leonés.

Como normativa se establecen unas bandas de protección de 3 m de ancho a ambos lados del cauce, medidas desde el borde exterior del talud de la excavación, o en su defecto desde la orilla del cauce ordinario, permitiéndose únicamente en la presa y en sus bandas de protección obras de reparación, mantenimiento y explotación.

**OBRAS EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO**

Para la tramitación de los expedientes de obras que afecten al Patrimonio Histórico se seguirá lo establecido en el Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Castilla y León.

Con carácter general se pueden llevar a cabo obras en la zona delimitada como entorno de protección del Camino de Santiago y en los elementos catalogados las siguientes:

a) Instalación o reforma de carteles, letreros, toldos, iluminación, etc., en fachadas y mobiliario urbano.

b) Obras menores que afecten a fachadas: reforma de locales, pintura, reparación de fachadas,

c) Obras de nueva planta.

d) Proyectos de rehabilitación, restauración, readaptación, etc.

e) Derribos.

Todas las obras deberán ser informadas, con carácter vinculante, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u organismo que le sustituya.

- Queda expresamente prohibida la instalación de contadores y cajas de acometida sobre las fachadas de los edificios, debiendo realizarse su instalación en el interior de los edificios o bien en nichos perfectamente armonizados y ocultos con materiales acordes con la composición de fachadas.

- Cuando se realicen obras de pavimentación en el entorno de protección del Camino de Santiago, se dejarán previstas las canalizaciones para tendidos de instalaciones eléctricas, telefonía, transmisión de datos, etc.

## CAPÍTULO VI.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Art.23. Definición

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que aparecen grafiados como tales en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

### Art.24. Objeto

Las presentes normas tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias para preservar este tipo y categoría de suelo del proceso de desarrollo urbanístico, así como el establecimiento de las medidas necesarias de defensa del territorio y del paisaje.

### Art.25. Definición de núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población aquella área con densidad superior a una vivienda por hectárea.

En el área a considerar la consolidación de la edificación será igual o superior al 50%. El número de edificios residenciales superará las 10 viviendas. El uso de las parcelas será el residencial.

### Art.26. División del suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable del término municipal se divide en las siguientes categorías:

1.- S.N.U. Suelo no urbanizable.

1.1.- Zona 1. Suelo no urbanizable "rústico de entorno"

1.2.- Zona 2. Suelo no urbanizable de segunda categoría sin uso agrícola especial

2.- S.N.U.E.P. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

2.1. S.N.U.E.P.C.F. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces fluviales.

2.2. S.N.U.E.P.I. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras.

2.3 S.N.U.E.P.V.I. Suelo no urbanizable de especial protección del viario interurbano.

2.4 S.N.U.E.P.A. Suelo no urbanizable de especial protección agrícola.

### Art.27. Condiciones de uso y edificación

1.- Zona 1 Suelo No Urbanizable "rústico de entorno".

Las condiciones de uso y edificación de esta zona serán las establecidas para la zona urbana de borde (Z.U.B), pero con uso residencial compatible con uso agrícola e industrial no ganadero, se exigirá una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Deberá contar con acceso directo a través de un camino rural o vía pública y las condiciones higiénico-sanitarias definidas en el apartado 3 de este artículo.

2.- Zona 2. Suelo No Urbanizable de segunda categoría (suelo sin uso agrícola especial).

Extendido a una franja delimitada en planos con las siguientes condiciones para la edificación:

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Alineaciones: Las existentes o en su defecto las resultantes de la separación mínima a linderos definida en este mismo apartado.

- Ocupación: 35%.

- Altura: Máxima de cornisa 7 m máxima de cumbrera 10 m.

- Edificabilidad: La resultante de la aplicación del porcentaje de ocupación de parcela, es decir 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Usos: Queda prohibido el uso residencial exclusivo, permitiéndose el uso residencial vinculado a explotaciones agrícolas o ganaderas.

Permitido el uso agrícola e industrial ganadero.

Usos residenciales vinculados a explotaciones agropecuarias.

- Separación a linderos: Mínimo 8 m a la fachada principal.

3.- Condiciones generales higiénico-sanitarias.

Son de aplicación en el suelo no urbanizable en todas sus categorías las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León.

3.1.- Abastecimiento de agua.

No se podrá autorizar ninguna construcción hasta que no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

3.2.- Evacuación de residuales.

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

En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

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

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

Todo vertido industrial, ganadero o similar, que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación del organismo competente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y a sus disposiciones reglamentarias.

3.3.- Iluminación.

Todas las habitaciones de las viviendas dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo.

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

3.4.- Ventilación

Con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/8 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada.

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

3.5.- Vertidos industriales y actividades extractivas.

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

Se cumplirán además las disposiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la Ley 5/1993, de Actividades Clasificadas. Queda prohibido el uso de materias químicas nocivas para la fauna existente o previsible.

El tipo de lavadero será de circuito cerrado.

El vertido de aguas mineras subterráneas, provenientes tanto de galerías como de pozos, se realizará previo tratamiento adecuado de depuración en función del caudal de las mismas. En todo caso se estará a lo establecido en la Ordenanza reguladora de las actividades

extractivas que se recogen en el apartado 4.7 de la referida Norma Subsidiaria Provincial.

#### 4.- Condiciones generales estéticas.

Son de aplicación en el suelo no urbanizable en todas sus categorías las determinaciones contenidas en la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León.

##### 4.1.- Criterios generales.

Toda construcción ubicada en el suelo no urbanizable deberá acomodarse a las condiciones ambientales de su entorno según el Art. 73 de la Ley del Suelo.

##### 4.2.- Fachadas.

Como norma general, el color de las fachadas respetará la gama de tierras.

Se define la "ratio" como proporción o relación entre las dimensiones verticales y horizontales de los huecos, en la composición general de una fachada. Como norma general, se recomiendan los huecos de "ratio" vertical (dimensión vertical superior a la horizontal), tanto en plantas bajas como en las restantes del edificio, aunque podrán admitirse, en función de la composición, huecos cuya dimensión vertical sea igual a la horizontal.

##### Carpinterías.

Adaptación a los invariantes de la zona de que se trate.

##### Relación huecos-macizos.

Como norma general, se tenderá al diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo (muro) sobre las de huecos (ventanas, puertas, etc.).

##### Elementos singulares.

Se definen como elementos singulares de fachada aquellos elementos arquitectónicos tales como recercados de huecos, cerrajerías, miradores, galerías, soportales y en general, aquellos detalles arquitectónicos, que por su cuidado diseño o singularidad, confieren un carácter especial a las fachadas.

Como norma general, se recomienda su inclusión como dato compositivo de la fachada en aquellos casos en que existiera como invariante en el entorno próximo de la propuesta.

##### Materiales.

Se recomienda como norma general el empleo de aquellos materiales (piedras, fábricas enfoscadas, adobes, o materiales similares) que configuran la imagen de la edificación de cada área homogénea. Como criterio general, se prohíben todos los materiales extraños a la construcción tradicional. Se prohíben, salvo justificación expresa en el proyecto, los siguientes materiales:

Elementos cerámicos cuya coloración altere la gama tradicional.

Materiales cuya coloración no esté incluida en la gama de los "tierras". Se permite el ladrillo que respete dicha gama.

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

##### 4.3.- Cubiertas.

##### Materiales.

Los materiales de cubierta deberán mantener el color de la arquitectura tradicional del área homogénea con la gama de coloración rojiza de la teja.

Dentro de esta división básica, los materiales podrán variar la calidad de tal forma que las tejas puedan ser cerámicas, de hormigón u otros materiales, siempre que mantengan el color.

##### Formas y elementos.

Las cubiertas de las edificaciones mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc.

Se recomienda incorporar especialmente el remate de la cubierta con alero.

##### 4.4.- Construcciones prefabricadas.

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

Sus condiciones de autorización corresponderán a la actividad que sobre las mismas pretenda realizarse. Toda edificación prefabricada exigirá además la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la Comisión Provincial de Urbanismo de León.

##### 4.5.- Construcciones de obras públicas.

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

Las autorizaciones que, de acuerdo con el Art. 180 de la Ley del Suelo, soliciten los órganos del Estado o entidades de derecho público, deberán justificar debidamente el respeto a la normativa general de adaptación al medio rural.

##### 4.6.- Cerramientos de parcelas

Los cerramientos de parcela se realizarán con los materiales tradicionales del Área Homogénea en que se encuentre ubicada dicha parcela. Se permite utilizar otros materiales siempre que mantengan similares características en cuanto a textura y color.

Se prohíben expresamente los colores disonantes con el paisaje.

Los cierres no rebasarán la altura de 0,80 m sobre el nivel del terreno, medido a ambos lados del cierre.

Excepcionalmente podrán autorizarse cerramientos con altura superior siempre que sean característicos del uso y tipología tradicional del área homogénea en que se encuentre ubicada la parcela, no se limite el campo visual de conformidad con el Art. 73 de la Ley del Suelo y no se superen los 2 m de altura o, cuando se trate de instalaciones de utilidad pública e interés social, sea absolutamente imprescindible en función de la naturaleza de la instalación.

Los cierres que sean muros de contención podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,5 m. Estas instalaciones, realizadas cuando sean funcionalmente necesarias, precisarán de un sistema vegetal para su cubrición. Si fuera preciso un complemento de cierre, el muro deberá cumplir las características anteriormente citadas.

##### 4.7.- Movimiento de tierras.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m.

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

- Se tendrá en cuenta la legislación de medio ambiente.

##### 4.8.- Publicidad.

Se prohíbe la publicidad pintada sobre elementos naturales como bordes de carreteras o partes del territorio.

De conformidad con el Art. 178 de la Ley del Suelo, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública estará sujeta a previa licencia.

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

##### 5.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces Fluviales.

Las condiciones de uso y edificación S.N.U.E.P. Cauces Fluviales, se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificada por la Ley 46/1999 de 13 de diciembre, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, con especial atención a los Arts. 234, 245 y 259 del citado R.D.P.H.

Además, los núcleos de Sardonedo, San Martín del Camino y Santa Marina del Rey, tienen afecciones con la zona regable del Estado que administra la Confederación Hidrográfica del Duero.

En cauces públicos cualquier modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, vegetación, extracción de áridos, etc., en una franja de protección de 100 m a cada lado del cauce ordinario, estará sujeta a autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

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.

5.1.- Previsiones urbanísticas para la protección del dominio público hidráulico.

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

- Se presentarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

- La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, modificada por la citada Ley 46/1999 de 13 de diciembre, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.2.- Quedan prohibidas con carácter general las siguientes actuaciones:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

5.3.- Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

5.4.- Establecimiento de instalaciones industriales:

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el art. 246 del R.D.P.H., tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

6.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras.

Está representado fundamentalmente por la protección de redes eléctricas, las zonas de protección del ferrocarril de Palencia a La Coruña y la protección de viales (ver plano 0).

6.1.- Redes eléctricas

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

A este respecto, se prohíben las plantaciones de árboles y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias en metros:

- Bosques, árboles y masas de arbolado.

-  $D = 1,5 + (V/100 \text{ m})$  con un mínimo de 2 m.

- Edificios y construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas.

-  $D = 3,3 + (U/100 \text{ M})$  con un mínimo de 5 m.

Sobre puntos no accesibles a personas.

-  $D = 3,3 + (U/100 \text{ m})$ , con un mínimo de 4 m.

Siendo U la tensión compuesta en kV.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan 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.

Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneamente en los núcleos rurales.

6.2.- La zona de protección del ferrocarril está regulada por la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31-7-87), y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de setiembre (BOE 8-10-90).

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regulatorias del Sistema General Ferroviario recogidas en el Anexo nº 3.6.

6.3.- Respecto del S.N.U.E.P. Viales Interurbanos, se señala la existencia de los siguientes viales interurbanos:

- Red nacional: Carretera nacional CN-120 de Logroño a Vigo.

- Red autonómica: LE-443 de Valcabado a Combarros.

- Red provincial:

C.V. 160/1 de Santa Marina del Rey a la CN 120.

C.V. 161/2 de CN-120 por Santa Marina, Sardonedo y Alcoba a la carretera LE-442.

C.V. 194/2 de San Martín del Camino por Bustillo a Mansilla del Páramo.

C.V. 194/1 de CN-120 por Villavante a la carretera C-622.

6.3.1.- Zonas de los márgenes de las carreteras.

En la presentes Normas se establecen en los márgenes de las carreteras las siguientes zonas: dominio público, servidumbre y afección.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terrenos de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Es elemento funcional de una carretera toda la zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pasaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares.

No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del organismo administrativo del que ésta depende, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en el capítulo IV.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida anteriormente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo IV de dicha Ley 2/1990.

En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

La zona de afección de las carreteras estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de cincuenta metros en las carreteras nacionales y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo IV de dicha Ley 2/1990.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el capítulo IV de dicha Ley 2/1999.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones del plan de carreteras correspondiente.

#### 6.3.2.- Línea de edificación.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea limítrofe de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras nacionales y en las de la red regional básica, y a 18 m en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En los tramos de carretera en suelo urbano, la línea de edificación es la definida en este planeamiento urbanístico.

En la zona de servidumbre y en la limitada por la "línea de edificación", la Consejería de Fomento, cuando se trate de carreteras regionales, y las Diputaciones o Ayuntamientos, cuando las carreteras sean, respectivamente, provinciales o municipales, podrán proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente.

#### 6.3.3.- Norma urbanística aplicable.

Las normas urbanísticas a aplicar en las áreas que forman los márgenes de las carreteras serán la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1.812/1994 el 2 de septiembre; el Real Decreto 1911/1997 de 19 de diciembre, por el que se modifica dicho Reglamento General, y la Ley 2/1990 de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

#### 7.- El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Agrícola.

Corresponde a los suelos cuya actividad primordial es la relacionada directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

La delimitación de este suelo se fija en el plano O-1 a escala 1:25.000.

Los usos permitidos serán solamente aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a las normas y planes del Ministerio de Agricultura.

Las condiciones de volumen para las construcciones relacionadas con la agricultura serán las siguientes:

- Ocupación máxima de suelo = 4%.

- Altura a cornisa máxima = 7 m.

- Alineaciones = según legislación de carreteras.

#### Art. 28.- Vías pecuarias

En el término municipal existen dos vías pecuarias clasificadas, que son el cordel de León a Astorga y la colada del Francés.

En el anexo nº 3-7 se adjuntan fotocopias de la descripción y planos de las vías pecuarias clasificadas, así como de las fincas de reemplazo, redactado por el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural del Ministerio de Agricultura.

Será de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en la que se establece que la red de vías pecuarias sigue prestando un servicio a la cabaña ganadera nacional que se explota en régimen extensivo, con favorables repercusiones para el aprovechamiento de recursos pastables infrautilizados, para la preservación de razas autóctonas; también han de ser consideradas las vías pecuarias como auténticos corredores ecológicos, esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Finalmente, y atendiendo a una demanda social creciente, las vías pecuarias pueden constituir un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental.

Todo ello convierte a la red de vías pecuarias -con sus elementos culturales anexos- en un legado histórico de interés capital, único en Europa.

En cuanto a su naturaleza jurídica, las vías pecuarias son bienes de dominio público de las comunidades autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Se entiende por vía pecuaria las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales. En todo caso se respetará el patrimonio natural y cultural, el paisaje y en general el medio ambiente.

Como medida cautelar provisional se establece una banda de protección para estas vías en suelo no urbanizable de 12,50 m a ambos lados del eje de las mismas, en las que no se podrá ubicar edificación alguna. En todo caso las edificaciones respetarán la anchura propia de la vía. En el caso de coincidencia de vía pecuaria con otra vía de comunicación, las edificaciones respetarán la distancia más restrictiva de las normas que le sean de aplicación.

Todas las fuentes y abrevaderos existentes en su trazado no podrán modificarse sus características para que no impidan el abastecimiento de agua del ganado.

Las vías pecuarias se denominan, con carácter general: cañadas, cordeles y veredas. Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m, son cordeles cuando su anchura no sobrepasa los 37,50 m, y veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 m.

A la Junta de Castilla y León le corresponde regular el uso de estas vías, defender la integridad de las mismas y asegurar su adecuada conservación conjuntamente con los elementos ambientales y culturales vinculados a ellas. También corresponde a la comunidad autónoma la clasificación, deslinde, amojonamiento, desafectación, estudio de la propiedad de los terrenos y otros actos relacionados con las mismas.

El desarrollo de la citada Ley 3/1995 corresponde al Gobierno y a las Comunidades Autónomas, que en el ámbito de sus respectivas competencias dictarán las disposiciones que sean precisas.

4725

74.433 ptas.