



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Martes, 24 de agosto de 1999 Núm. 193	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 12 ptas. No se publica domingos ni días festivos.																													
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Precio (ptas.)</th> <th>IVA (ptas.)</th> <th>Franqueo (ptas.)</th> <th>Total (ptas.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>6.945</td> <td>278</td> <td>3.600</td> <td>10.822</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>3.870</td> <td>155</td> <td>1.800</td> <td>5.825</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>2.345</td> <td>94</td> <td>900</td> <td>3.339</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>70</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>85</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>88</td> </tr> </tbody> </table>	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Anual	6.945	278	3.600	10.822	Semestral	3.870	155	1.800	5.825	Trimestral	2.345	94	900	3.339	Ejemplar ejercicio corriente	70	3	-	73	Ejemplar ejercicios anteriores	85	3	-	88	<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>INSERCIÓNES</b> 125 ptas. 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.)																												
Anual	6.945	278	3.600	10.822																											
Semestral	3.870	155	1.800	5.825																											
Trimestral	2.345	94	900	3.339																											
Ejemplar ejercicio corriente	70	3	-	73																											
Ejemplar ejercicios anteriores	85	3	-	88																											

### SUMARIO



	Página		Página
Subdelegación del Gobierno .....	-	Administración Local .....	1
Diputación Provincial .....	-	Administración de Justicia .....	30
Administración General del Estado .....	-	Anuncios Particulares .....	-
Administraciones Autonómicas ....	-		

## Administración Local

### Ayuntamientos

#### CIMANES DE LA VEGA

##### Introducción.

El presente documento responde al encargo realizado por la Excma. Diputación Provincial de León, para la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Cimanos de la Vega, en su tercera fase, correspondiente a la propuesta de ordenación para la aprobación definitiva.

Este documento supone una síntesis de las alternativas seguidas en torno al Avance de Planeamiento adecuando las sugerencias e informes de los organismos competentes y las sugerencias del Ayuntamiento, particulares, afectados, etc., presentándolo para su aprobación definitiva.

Este documento estará constituido por las siguientes partes:

1.- Normas urbanísticas reguladoras:

Contendrán las determinaciones generales y específicas para las distintas clasificaciones del suelo.

2.- Memoria complementaria de determinaciones:

Normas de carácter informativo para la tramitación, desarrollo y gestión del planeamiento.

3.- Planos de ordenación:

Recogen la ordenación de los diversos núcleos del término municipal con la estructura general y orgánica del territorio, clasificación y calificación del suelo, alineaciones, etc.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIMANES DE LA VEGA

##### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

#### TÍTULO I.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

##### Art. 1.- Clasificación del suelo del territorio municipal.

El territorio que comprende todo el término municipal queda dividido, en función de sus características y aptitud de usos, en dos clases (art. 9-LS).

\* SUELO URBANO.

\* SUELO NO URBANIZABLE.

##### Art. 2.- Estructura general y calificación zonal.

La totalidad del territorio del término municipal, según su carácter y destino, queda estructurado en Sistemas dotacionales y Zonas de uso global, estableciéndose condiciones de uso y edificación a fin de procurar un desarrollo ordenado del territorio y sus núcleos.

- SISTEMAS DOTACIONALES.

##### Art.3.- Definición y ámbito de los sistemas.

- Sistemas generales.

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

- Sistemas locales.

Son aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, que con independencia de los sistemas que definen la estructura generalizada del territorio, vengán fijados en las presentes normas o se desarrollen a través de planes parciales. Están encaminados, en cada zona, a mejorar o completar los sistemas generales.

##### Art.4.- Tipos de Sistemas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la manera siguiente:

- Espacios públicos:

. Sistema de comunicaciones.

. Sistema de espacios libres públicos.

- Dotaciones:

. Sistema de equipamientos.

. Sistema de infraestructuras y servicios urbanos.

- Sistemas de comunicaciones.

Lo constituyen el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías, del que



forma parte la red viaria básica y el sistema complementario, formado a su vez por la red secundaria y local y por la red de caminos.

- Sistemas de espacios libres públicos.

Constituyen este sistema las zonas verdes y espacios libres destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la mejora de las condiciones ambientales y de la calidad de vida.

- Sistema de equipamientos.

Está constituido por los edificios y los suelos que le son afectados al servicio de la población del municipio, siendo los siguientes:

. E.C. Administrativo:

. Casa Consistorial - Cimanos de la Vega.

. E.C. Cultural:

. Salón de baile/reuniones - Cimanos de la Vega.

. E.C. Religioso:

. Iglesias en todos los núcleos del municipio.

. Cementerios en todos los núcleos.

. Ermita de Nuestra Sra. de la Vega.

. E.C. Sanitario:

. Consultorio médico - Cimanos de la Vega y Bariones.

. Farmacia - Cimanos de la Vega.

. E.C. Escolar:

. Centro de Enseñanza Primaria - Cimanos de la Vega y Bariones.

. E.C. Deportivo:

. Pista polideportiva, campo de fútbol y piscina - Cimanos de la Vega.

- Sistema de infraestructuras y servicios urbanos.

Lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de residuos sólidos y líquidos, cementerios, etc., así como los suelos previstos para la ampliación o nueva implantación de estos elementos.

*Art. 5.-. Calificación zonal y usos globales.*

A fin de ordenar las actividades y procesos de urbanización y edificación, se clasifica y califica el suelo del territorio municipal en diversas zonas:

\* SUELO URBANO:

- SUE Suelo Urbano Estricto.
- SUEQ Suelo Urbano de Equipamiento.
- SUZV Suelo Urbano - Zona Verde.

\* SUELO NO URBANIZABLE:

- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN:

- SNU-O1 De entorno.

- SNU-O2 Uso compatible.

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

- SNUEPC Cauces, lagunas y vaguadas.

- SNUEPI Infraestructuras.

- SNUEPP Patrimonio cultural.

- SNUEPV Viales.

- SNUEPA Agrícola.

- SNUEPF Ecológico - Forestal.

En el Suelo Urbano las normas definen la ordenación física del territorio, delimitando su perímetro, asignando usos pormenorizados a cada zona, señalando los suelos destinados a viales, equipamientos, zonas verdes, etc.

En el Suelo No Urbanizable las normas señalan las protecciones específicas a que está sometido, así como las limitaciones inherentes a cada tipo de suelo.

## TÍTULO II.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO

### CAPÍTULO I.- REGULACIÓN DE USOS

*Art.6.-. Definición.*

Se distinguen tres aplicaciones del concepto de uso:

- Usos urbanísticos:

Regulan los usos de posible implantación real y sus niveles de intensidad de cara a la racional utilización de los mismos en sí y con relación al entorno.

- Usos característicos:

Señalan cual es el uso predominante en cada área delimitada por el planeamiento.

El uso característico del área se señala en la regulación de usos específica de cada área.

- Usos de actividades de interés público y social:

Por su carácter indeterminado, deberán ser declarados o reconocidos como tal por la CPU, que deberá precisar además si pueden o deben implantarse en medio urbano (Suelos Urbanos) o necesariamente en medio rural (Suelo No Urbanizable).

*Art.7.-. Ámbito de regulación.*

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

*Art.8.-. Adecuación de usos.*

Se definen cuatro categorías de aptitud de uso aplicables a las distintas zonas:

- Usos recomendados.

Son aquellos de implantación prioritaria o se consideran los más adecuados en una determinada zona del territorio, contribuyendo positivamente a mantener y mejorar la calidad del espacio o sus recursos.

- Usos admisibles.

Son aquellos que se consideran aceptables según las características de la zona y que, sin ser los óptimos, no inciden negativamente en el entorno, en su calidad ambiental y que pueden coexistir con el recomendado.

- Usos condicionados.

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrijan mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc., o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Independientemente de la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad se requiere la autorización de los distintos organismos competentes:

- . Comisión Provincial de Urbanismo.
- . Comisión de evaluación de impacto ambiental.
- . Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- . Servicio de carreteras del MOPT.
- . Servicio de carreteras de la Junta de Castilla y León.
- . Servicio de carreteras de la Diputación Provincial.
- . Confederación Hidrográfica del Duero.
- . Usos prohibidos.

Son aquellos que se consideran inadmisibles por su incompatibilidad con el uso recomendado o por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación.

*Art.9.-. Compatibilidad de usos.*

El Ayuntamiento, previa concesión de la licencia de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso específico que se solicita con los recomendados para cada zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por estas normas o la legislación sectorial vigente, y con el preceptivo informe del organismo competente en los casos de usos condicionados.

*Art.10.-. Usos fuera de ordenación.*

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas, que resulten prohibidos por la nueva regulación, se consi-

deran fuera de ordenación, no pudiendo autorizar su mejora o ampliación.

*Art. 11.- Cambio de uso.*

Cuando del cambio de uso en una zona pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de estas normas en ese punto, siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

*Art. 12.- Clasificación de usos globales.*

Las actividades a desarrollar en el término municipal se agrupan en los siguientes usos globales:

- . Edificación residencial,
- . Edificación para equipamiento comunitario.
- . Edificación para actividades terciarias.
- . Edificación industrial.
- . Recreativo en zonas verdes y espacios libres.
- . Agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.
- . Conservación y regeneración de la naturaleza.

Estos usos se diversificarán en las categorías de usos pormenorizados señalados en los siguientes artículos.

*Art. 13.- Usos pormenorizados.*

13.1.- Uso de edificación residencial.

Se establecen los siguientes tipos:

- Vivienda unifamiliar:

Aquella situada en parcela independiente y con servicios, accesos e instalaciones de uso propio y exclusivo. En relación con edificaciones colindantes puede ser aislada, adosada o agrupada.

- Vivienda multifamiliar colectiva:

Cuando sobre una única parcela se localizan un conjunto de viviendas que comparten accesos exteriores y/o interiores, elementos estructurales, instalaciones, etc., en régimen de comunidad vecinal, de tal manera que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

- Alojamiento comunitario:

Edificio para residencia o alojamiento estable de personas (residencias, internados, etc.).

13.2.- Uso de edificación para equipamiento comunitario.

Espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público y de dominio tanto público como privado.

Han de cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle. Asimismo, si no se emplaza en edificio exclusivo, ha de ser compatible con el uso predominante del edificio.

- Equipamiento cultural.
  - . Centros de enseñanza.
  - . Centros culturales.
- Equipamiento religioso.
  - . Iglesias y ermitas
  - . Conventos y residencias.
- Equipamiento sanitario.
  - . Consultorios.
  - . Hogares para la tercera edad.
- Equipamiento administrativo.
  - . Casa Consistorial.
  - . Servicios de las Administraciones Públicas.
- Equipamiento Deportivo.
  - . Polideportivos.
  - . Actividades recreativas con edificaciones.
  - . Piscinas o playas fluviales.

13.3.- Uso de edificación para actividades terciarias.

Comprenden los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado.

Han de cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle. Asimismo, si no se emplaza en edificio exclusivo, ha de ser compatible con el uso predominante del edificio.

- Oficinas y actividades domésticas.
- Oficinas privadas o públicas.
- Despachos profesionales.
- Actividades inocuas y de actividad limitada
- . Academias.
- . Peluquerías.
- . Etc.
- Comercios y hostelería.
- Comercios mayoristas y minoristas.
- Bares y restaurantes.
- Hoteles, hostales, posadas, albergues, etc.
- Espectáculos.

Cumplirán el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto).

Se autorizarán en suelo urbano, en edificio aislado y no destinado a vivienda.

- Recintos feriales.
- Cines y teatros.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Espectáculos.

13.4.- Uso industrial.

Aquellos establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

- Compatible con el uso residencial.

Se incluyen aquellas actividades que no ocasionen molestias para el uso residencial o que produciendo ligero ruido, vibraciones, gases y olores desagradables, puedan ser corregidos según la legislación específica.

- Almacenes de materias inocuas.
- Talleres o industrias que no originen molestias.
- Actividades artesanales.
- Incompatible con el uso residencial.

Se consideran aquellas actividades molestas no incluíbles en la categoría anterior por no ser posible corregir sus efectos molestos. Se incluye el almacenamiento de chatarras.

- Actividades industriales con impacto ambiental.

Se incluyen aquellas actividades que por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes, exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación. Requieren Estudio de Impacto Ambiental.

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

CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL

*Art. 14.- Alcance y contenido.*

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

La protección del medio ambiente natural y urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de ordenación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Algunas actuaciones están sometidas a legislación específica por sus importantes efectos sobre el medio ambiente, debiendo ser vigilado su cumplimiento; estas actividades las ordenaremos subsidiariamente. Otras actuaciones llevadas a cabo a menor escala y de carácter menos grave, llevadas a cabo sin control y en importante número,

pueden incidir negativamente, por lo que se vigilará el cumplimiento de unas condiciones mínimas de protección del medio ambiente.

*Art.15.- Actividades con impacto ambiental.*

Toda acción o actividad que pueda producir una alteración en el medio ambiente o en alguno de sus componentes, alterando el equilibrio ecológico o el paisaje natural, introduciendo cambios sustanciales en la geomorfología, etc., necesitará realizar un Estudio de Impacto Ambiental que identifique, prediga y prevenga las consecuencias o efectos ambientales de tal acción o actividad.

El Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 26 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE 155 de 30-6-86) y el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D. 1302/1986, disponen la obligatoriedad de los EIA para una serie de actividades que se detallan.

*Art.16.- Actividades extractivas y movimiento de tierras.*

Se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Especial Reguladora de las Actividades Extractivas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 13 de julio de 1991), que adjuntamos, y al Decreto 329/1991 (B.O.C.yL. 21/nov/91) de la Junta de Castilla y León sobre Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Mineras.

Los accesos serán independientes de las vías o núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por zonas urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al medio ambiente.

Las minas y demás instalaciones extractivas que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Al realizar movimientos de tierras, se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de la silueta. Durante la ejecución de las obras se tomarán las medidas adecuadas para evitar la contaminación del agua o del aire.

Los desmontes o terraplenes que se ejecuten para la realización de vías de comunicación, urbanizaciones, etc., se tratarán adecuadamente, según los casos, con mampostería, jardinería, arbolado, etc.

*Art.17.- Vertederos de residuos (sólidos y líquidos) y chatarras.*

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (BOE 280 de 21-11-75), y el Real Decreto Legislativo 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975 (BOE 149, de 23-6-86).

Los vertederos y basureros se localizarán a una distancia mínima del suelo urbano de 2.000 m, instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de productos por el viento, apantallados para desmontes y terraplenes con arbolado, y fuera de la vista de los núcleos urbanos y vías de comunicación, ejecutándolos de modo que se impida la propagación de fuegos o la influencia negativa en acuíferos.

Las instalaciones de almacenamiento de chatarras, materiales de construcción, etc., deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, de la Junta de Castilla y León. Se prohíbe su instalación en suelo no urbanizable de especial protección, en zonas visibles desde las carreteras de la red del estado o de la red regional básica, así como en las salidas principales de los núcleos de población. Se emplazarán en lugares preferentemente de vaguadas, sin ocupar fondos de valles o zonas inundables por arroyos estacionales o desbordamiento de cauces, y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

Previo a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos, tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán acompañados de una evaluación de impacto ambiental, así como un Plan de Mejora y Recuperación de suelos afectados, una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

En cuanto a los vertidos líquidos (aguas residuales), se prohíbe su vertido a cauce libre o canalización sin la depuración por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961, (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 14 de abril de 1980.

*Art. 18.- Contaminación atmosférica.*

Entendemos por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades, instalaciones o cuantos elementos puedan constituir un foco de contaminación atmosférica les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero) y normas complementarias que se desarrollen.

Para la concesión de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración.

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/hora deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMINP, y comprobación previa a su funcionamiento.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de la combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos 1 metro la altura del edificio más alto situado en un radio de 15 metros.

*Art.19.- Actuaciones en masas arboladas.*

Toda actuación que pretenda llevarse a cabo en áreas arboladas, siempre que no sea de naturaleza agrícola, deberá llevarse a cabo de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

Se regirán por las normas dictadas por los órganos con responsabilidad en la gestión de las masas arboladas, especialmente en las declaradas de utilidad pública, ajustándose a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

*Art.20.- Otros elementos.*

También se tomarán medidas para la protección cuando se trate de colocación de carteles, anuncios o símbolos, o cualquier otro elemento o acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

*Art.21.- Actividades clasificadas.*

Han de ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Ley 5/1993, de 21 de octubre y Decreto 159/1994, de 14 de julio, que desarrollan la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

- Molestas.

Producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

- Insalubres.

Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

- Nocivas.

Producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

- Peligrosas.

Existen productos susceptibles de originar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

TÍTULO III.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- NORMATIVA COMÚN A LOS DIVERSOS TIPOS DE ORDENACIÓN

*Art.22.- Terminología - Definiciones.*

Los términos establecidos en las definiciones siguientes serán los utilizados en el planeamiento de desarrollo de las presentes normas, sin perjuicio de que, en la medida que resulte necesario, por

insuficiencia de esta terminología, se empleen nuevos conceptos, debiendo determinar su significado de forma precisa.

- Alero:

Borde inferior de la cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

- Alineación actual:

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

- Alineación oficial:

La fijada por las normas o los planes que las desarrollen.

Pueden ser:

. Alineación exterior:

Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

. Alineación interior:

Fija los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

- Altura de edificación:

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de la cubierta con el paramento vertical exterior; medida en el punto medio del frente de la fachada.

Si la rasante tuviera pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, no mayores de 20 m, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los dos extremos no podrá ser superior a 2 m.

En las parcelas con frente de fachada a calles de rasante distinta, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas:

. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a 8 metros, la altura se medirá siempre sobre la cota más baja.

. Cuando la distancia entre ambas alineaciones esté comprendida entre 8 y 15 metros, se fragmentará el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de forma independiente para cada calle.

. Cuando la distancia entre las alineaciones sea superior a 15 metros, se edificarán dos volúmenes independientes, cada uno con la altura permitida por su calle.

- Altura de cornisa o alero:

Es la distancia entre la rasante o cota 0 y la cara inferior del plano del alero o la cara inferior del forjado horizontal de la última planta bajo cubierta.

- Altura total a cumbre:

Es la distancia entre la rasante o cota 0 y el punto más alto de la cubierta.

- Altura de piso:

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

- Altura libre de piso:

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.

- Buhardilla:

Ventana o hueco que sobresale del plano de la cubierta y con buhardilla diferenciada.

- Cornisa:

Elemento saliente o no, prolongación del forjado de techo de la última planta, que da origen al comienzo de la cubierta.

- Chaflán:

Es la parte de la línea de la edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas, con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

- Edificabilidad de la parcela:

Es la superficie máxima edificable dentro de una parcela, según la normativa.

- Edificación abierta:

Es la edificación en bloques aislados, con o sin patios cerrados. La separación entre bloques recibirá un tratamiento de espacio libre ajardinado.

- Edificación adosada:

La que estando en una sola propiedad tiene una o más medianeras de contacto con las edificaciones situadas en propiedades adyacentes, siendo exenta en todas las demás líneas de edificación.

- Edificación agrupada:

La que presenta la condición de medianera con las parcelas adyacentes, ocupando todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela.

- Edificación exenta:

Es aquella que está aislada en todas sus líneas de edificación, separada de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial.

- Edificación exclusiva:

Es aquella en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

- Edificio e instalaciones fuera de ordenación:

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que resultasen disconformes en cualquier aspecto con el mismo.

- Fachada:

Es el paramento exterior que cierra y delimita verticalmente un edificio y se encuentra más próximo a la alineación exterior.

- Fondo de parcela:

Es la distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de la parcela.

- Fondo edificable en planta baja:

Profundidad máxima que se permite edificar en planta baja a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación.

- Fondo edificable en plantas de pisos:

Profundidad máxima que se permite edificar en plantas de pisos a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación. No se incluyen los voladizos a patio.

- Frente de parcela:

Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.

- Galerías y miradores:

Elementos de la edificación que sobresalen del plano de la fachada y de composición generalmente horizontal en el caso de galerías y vertical en el caso de los miradores, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.

Su superficie computa completamente a efectos de edificabilidad.

- Línea de edificación:

Es la que delimita la superficie ocupada de parcela.

- Línea de fachada:

Es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que en la ordenanza se permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

- Manzana:

Es la superficie totalmente limitada por alineaciones oficiales exteriores.

- Marquesina:

Elemento de protección que sobresale en vuelo de la fachada.

- Ocupación de la parcela:

Relación entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja o cota 0 y la superficie de la parcela.

- Parcela edificable:

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

- Parcela mínima:

Será la que se señale en las ordenanzas correspondientes según la calificación del suelo donde se sitúe. Las parcelas inferiores a la mínima no podrán adquirir la calificación de solar y por tanto no son edificables. Sólo cuando se justifique que las parcelas corresponden al parcelario tradicional existente con anterioridad a la aprobación de estas normas, podrá ser autorizada la edificación sobre las mismas.

- Parcela neta:

Se refiere al espacio resultante una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, reparcelación o definición precisa resultante del Plan Parcial.

- Patio inglés:

Es el patio en fachada, por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- Patio de manzana:

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela:

Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

- Pieza habitable:

Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, depósitos y aparcamientos. Esta pieza debe ventilar a la calle o a un espacio donde sea inscribible un círculo de 3 m de diámetro.

- Pieza ático:

Aquella que en toda o parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano de cubierta.

- Planta baja:

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima de la rasante oficial.

- Planta de piso:

Toda planta de edificación por encima de planta baja y que no interfiere en toda su altura con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

- Portal:

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

- Rasante o cota 0:

Es el punto medio de la línea de intersección entre el plano de la fachada de la alineación oficial del solar y el plano de la acera o rasante oficial.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento, proyectos de urbanización o estudios de detalle a efectos de medición de la altura de la edificación.

- Retranqueo:

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal a linderos de la parcela.

- Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de la alineación oficial exterior. Este espacio quedará libre de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se determine lo contrario en estas normas.

- Semisótano:

Es la totalidad o parte de la planta cuyo pavimento se encuentra en todo o en parte por debajo de la rasante oficial, y cuyo techo se encuentra en su totalidad por encima (hasta 1 m) de la rasante oficial.

- Solar:

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

a) Geométricas: El ángulo máximo de desviación de los linderos laterales respecto de la perpendicular al lindero frontal será de 45°, la longitud del lindero frontal será al menos de 5 m y el fondo tendrá un mínimo de 5 m.

b) Estar urbanizado con arreglo a las normas establecidas en las presentes normas y en los proyectos de urbanización que se redacten.

- Sótano:

Es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial.

- Superficie total edificada:

Es la resultante de las superficies edificadas de todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos, en su totalidad si estuviesen cerrados por todas sus caras, y en el 50 % si no lo estuviesen en su frente, así como el aprovechamiento bajo cubierta cuya altura libre sea superior a 1,60 m. Las superficies edificadas bajo rasante computarán cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (trasteros, cuartos de contadores, calefacción, etc.).

- Superficie libre de edificación:

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

- Superficie máxima edificable:

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la parcela edificable.

- Superficie máxima ocupada:

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

- Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la construcción, incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida dentro del perímetro de las líneas de edificación.

- Superficie total edificada:

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

- Superficie vinculada:

Extensión de terreno que queda registralmente unida a la autorización de edificar. La superficie vinculada puede pertenecer a la misma finca que la definida como superficie edificable, u obtenerse por adscripción de predios distintos, siempre que quede asegurado el "derecho de superficie".

- Terrazas y balcones:

Las terrazas son espacios exteriores accesibles desde el edificio, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, etc.

Los balcones son aquellos voladizos del forjado que sobresalen del plano de la fachada, exteriores y accesibles desde el edificio, cerrados por la barandilla de protección.

Su superficie contabiliza en ambos casos al 50% a efectos de edificabilidad.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.

Art. 23.- *Viviendas.*

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan, los edificios de viviendas, de equipamiento social y comunitario en el entorno próximo del edificio, deberán cumplir obligatoriamente las condiciones exigidas por las "Condiciones Higiénicas Mínimas de las Viviendas", según O.M. de 29 de febrero de 1994 (BOE de 3 de marzo).

Todas las viviendas de nueva construcción tendrán al menos una pieza habitable que ventile a un espacio público, o al interior de manzana donde pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro.

Art. 24.- *Comercial.*

En todo tipo de edificio rige la normativa anterior en lo referente a servicios comunes, servicios, seguridad, etc., y han de verificar las siguientes condiciones:

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

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

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

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

e) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni con la vía pública. Dispondrán al menos de un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción del local y cumplirán las normas fijadas por los respectivos de viviendas.

f) La iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales.

g) La instalación eléctrica cumplirá los reglamentos vigentes que la afecten.

h) La altura mínima libre de los locales comerciales será:

2,40 m en almacenes.

2,50 m en locales comerciales abiertos al público.

*Art. 25.- Oficinas.*

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

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

Se instalarán un inodoro y un lavabo mínimo por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción, y se aumentarán en un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup>. a partir de 100 m<sup>2</sup>.

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

La altura libre mínima en locales destinados a oficina será de 2,50 m.

*Art. 26.- Hotelero.*

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

*Art. 27.- Espectáculos y actividades recreativas.*

Los locales y edificios destinados a espectáculos deberán cumplir la normativa y disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27-VII-2).

*Art. 28.- Dotacional y equipamiento.*

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

*Art. 29.- Garaje y aparcamiento.*

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

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 4,50 m por 2,20 m (3 m de ancho en caso de ser cerradas), con calles interiores de 4,5 m. El ancho mínimo de acceso a los locales será de 3,0 m. Las rampas por las que circulen los vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%. Contarán con sistemas de ventilación y protección adecuados a la normativa CPI-96.

*Art. 30.- Industrial y almacenes.*

La edificación destinada a llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de materias primas o semielaboradas, la altura libre mínima en espacios destinados al público será de 2,50 m.

Los locales y edificios destinados a uso industrial cumplirán la normativa y disposiciones oficiales específicas del uso a que se destinen y en especial del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria), la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y lo establecido en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las zonas destinadas a usos industriales será de 3,5 m, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de reforma, rehabilitación o remodelación de edificaciones existentes esta altura podrá ser de 2,5 m.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuestos por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a diez por cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie construida o fracción de 500 m<sup>2</sup>.

Se instalará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>. construidos.

*Art. 31.- Agropecuario.*

En función de su actividad específica les será aplicable la legislación agraria o industrial, así como la normativa específica y especialmente la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Cumplirán las condiciones establecidas para la clase de suelo en que se implanten.

**SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA.**

*Art. 32.- Alineaciones.*

Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación, tanto para la edificación según alineación de vial, como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

En los tramos urbanos el organismo titular de la carretera afectada podrá señalar otra alineación cuando lo justifique una mejora del trazado y el Ayuntamiento lo acuerde.

*Art. 33.- Rasantes.*

Serán las existentes en las vías consolidadas y las que se señalen por parte de los servicios técnicos o la Comisión de Obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, rasantes uniformes, etc.

*Art. 34.- Cómputo de plantas.*

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

La altura máxima a cornisa será, dependiendo del número de plantas permitido, de:

7,00 m para edificaciones de baja más una planta.

10,00 m para edificaciones de baja más dos plantas.

La altura se medirá desde la rasante del terreno, salvo las instalaciones o elementos de la edificación que justifiquen necesidades específicas.

No computará la planta ático si no se destina a vivienda independiente o uso público.

*Art. 35.- Altura mínima.*

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

*Art. 36.- Sótanos y semisótanos.*

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

*Art. 37.- Aprovechamiento bajo cubierta.*

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Las pendientes no serán superiores a 30º sexagesimales y la altura máxima de la edificación no superará 3,50 m sobre la altura de cornisa.

Queda prohibido expresamente el levantamiento de petos que superen la altura máxima fijada para la cornisa.

Se permitirá la ejecución de buhardillas y troneras en cubierta, siempre y cuando mantenga una distancia mínima entre ejes de 3 m y sus dimensiones cumplan:

- . Altura mínima sobre planta de forjado 60 cm.
- . Altura máxima 250 cm.
- . Anchura máxima a caras exteriores 180 cm.

*Art. 38.- Entreplantas.*

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

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

La altura por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m y por debajo a 2,50 m.

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

*Art.39.- Retranqueos, salientes y vuelos.*

No se autorizarán retranqueos respecto de la alineación oficial.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Respecto a los vuelos se estará a lo dispuesto en el Art. 68.

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

**SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.**

*Art.40.- Accesibilidad a los edificios.*

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, sobre Accesibilidad a Edificios Públicos, así como las disposiciones de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, y las Normas Técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales.

*Art.41.- Portales.*

Los accesos a vivienda tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. en viviendas colectivas y 1,30 m en viviendas unifamiliares.

La apertura de las puertas de acceso a un edificio o parcela se producirá de manera que no invadan los espacios exteriores públicos con su giro.

Todo acceso a la edificación estará adecuadamente señalizado, siendo reconocible e identificable a cualquier hora del día.

*Art.42.- Escaleras.*

Las dimensiones mínimas de estos elementos deberán recoger las determinaciones explicitadas en la NBE-CPI96.

La anchura mínima en escalera de uso público será de 1,00 m. Se permitirá la ventilación cenital por medio de lucernarios de superficie superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras. Si se trata de una escalera de comunidad deberá contar con iluminación exterior en cada planta. Dimensión mínima del hueco de iluminación, 0,80 m<sup>2</sup>. La huella será superior a los 28 cm, y la contrahuella máxima de 18'50 cm.

Quedan excluidas de estas condiciones las viviendas unifamiliares.

*Art. 43.- Accesos a garajes-aparcamientos desde la vía pública.*

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante la puerta de entrada de 3 m de ancho y 5 m como mínimo desde la línea exterior de la calzada a dicha puerta.

**SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS DEPENDENCIAS.**

*Art.44.- Programa mínimo de vivienda.*

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina, aseo completo y dormitorio, con una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup>.

*Art.45.- Dimensiones de las estancias.*

La sala de estar-comedor tendrá como mínimo 14 m<sup>2</sup>. Si tiene incorporada la cocina, la superficie total no será inferior a 16 m<sup>2</sup>.

La cocina tendrá como mínimo 5 m<sup>2</sup>.

Los aseos tendrán un mínimo de 1,50 m<sup>2</sup>, y no servirán de paso a ninguna otra dependencia y no se podrá acceder a ellos directamente desde el estar-comedor o desde la cocina.

Los dormitorios dobles tendrán 10 m<sup>2</sup> como mínimo y los individuales 6 m<sup>2</sup>, pudiendo acceder a ellos desde la cocina.

*Art.46.- Altura de las estancias.*

- Altura libre de la planta baja.

La altura libre entre suelo y techo, acabados, no será menor de 2,80 m en locales públicos y de 2,50 m en viviendas.

- Entreplantas.

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de manera que la parte baja tenga una altura mínima de 2,50 m y la parte alta de 2,20 m. En caso de ser destinados a uso público estas alturas no serán inferiores a 2,80 y 2,50 m respectivamente.

- Altura libre en plantas de piso.

La altura libre será de 2,50 m, pudiendo reducirse en cocinas, aseos y pasillos a 2,20 m.

- Altura libre en sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima será de 2,20 m, pudiendo colgar las instalaciones hasta dejar 2,00 m libres.

- Altura libre de áticos.

Los espacios habitables tendrán una altura media mínima de 2,20 m, siendo de 1,50 m en el punto más bajo.

*Art.47.- Ventilación e iluminación.*

Todas las viviendas serán exteriores, considerando como tales las que tengan al menos 3 m de fachada, con espacios vivideros, a la calle o a patio donde sea inscribible un círculo de 16 m de diámetro.

Las habitaciones de viviendas dispondrán de huecos practicable que en su conjunto sumen una superficie igual o superior a 1/10 de la superficie útil de la estancia. Se exceptuarán las despensas y aseos que pueden contar con ventilación forzada.

Las despensas, garajes, calefacciones y acondicionamiento de aire serán exclusivas para cada uno de estos usos.

Las escaleras, a excepción de las de viviendas unifamiliares, han de disponer de luz y ventilación natural resuelta a través de huecos situados en los paramentos verticales o en cubierta.

Los locales destinados a estancias de personas, de uso distinto al de vivienda, deberán contar con ventilación natural o forzada que cumpla las ordenanzas aplicables.

Para la apertura de huecos ha de existir una distancia mínima de 3 m, de luces rectas a propiedades colindantes y paramentos existentes, medidos desde el centro del hueco en el plano de la fachada.

*Art.48.- Patios.*

- Patios de parcela.

Los patios pueden ser cerrados o abiertos.

1.- Patios cerrados.

La forma del patio será tal que permita inscribir un círculo de 1/4 de altura y no inferior a 3 m y de una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Los huecos tendrán luces rectas de 3 m mínimo.

2.- Patios abiertos.

Los patios abiertos tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y nunca inferior a 4 m con una profundidad inferior a 1,5 veces su anchura.

En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo existir una separación mínima de 2,5 m entre el patio y la medianería.

3.- Acceso.

Todos los patios deberán tener acceso desde elementos comunes.

- Patios mancomunados.

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



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

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

#### SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES RELATIVAS A LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

##### *Art.49.- Señalización de fincas.*

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que esté situada, siendo reconocible e identificable a cualquier hora del día.

##### *Art.50.- Cartería.*

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

##### *Art.51.- Servicios higiénicos.*

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 metros, de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

##### *Art.52.- Conductos de ventilación.*

Cumplirán los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación.

##### *Art.53.- Calefacción y aire acondicionado.*

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

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

##### *Art.54.- Aislamientos.*

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase asegurará el aislamiento de la humedad, acústico y térmico, según la normativa vigente sobre ello. Los aislamientos contra incendios deberán cumplir la NBE-CPI-96, o cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

##### *Art.55.- Agua.*

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

##### *Art.56.- Instalaciones especiales.*

Cumplirán la reglamentación correspondiente, ejecutándose de modo que no suponga molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, olores, ruidos, vibraciones, vistas, etc.

##### *Art.57.- Garajes y aparcamientos.*

Espacios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos, a cubierto o al aire libre.

En ambos casos las dimensiones mínimas por plaza serán de 4,50 m de largo y 2,20 m de ancho, excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos, y cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad de los mismos y de sus usuarios.

##### *Art.58.- Trasteros.*

Se trata de locales de almacenamiento que han de cumplir la normativa de protección contra incendios. El acceso ha de tener una anchura igual o superior a 1,20 m.

##### *Art.59.- Tendederos.*

Todas las viviendas han de disponer de espacio o sistema de tendedero que no vierta aguas a la vía pública. En caso de que sea em-

plazado en la fachada principal, obligatoriamente ha de quedar integrado en la misma y cumplir las ordenanzas de volumetría y estéticas.

##### *Art.60.- Elementos de protección.*

Los balcones, escaleras, ventanas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura no inferior a 95 cm y luz libre entre barrotes no superior a 12 cm.

##### *Art.61.- Toldos, marquesinas y banderines.*

Su altura mínima sobre rasante será de 2,25 m para toldos y 2,50 m para marquesinas y banderines, sobresaliendo el 75% de la acera e inferior al ancho de esta al menos en 40 cm, con un máximo de 1,50 m, respetando en todo caso el arbolado y la visibilidad de las señales de tráfico e información pública.

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

#### SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

##### *Art. 62.- Aplicación.*

La Corporación municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan los requisitos antes de ser puestas en uso. Igualmente podrá aplicar las ordenanzas a cualquier edificación existente que de forma notoria y permanente esté en contraposición a las mismas, de acuerdo con el artículo 138 LS.

##### *Art. 63.- Preservación de vistas.*

En los lugares que ofrezcan paisajes naturales de interés y en las inmediaciones de conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico, etc., no se permitirá que la situación, masa, altura, etc., de los edificios, muros, cierres o carteles, limiten el campo visual, desfiguren la armonía del paisaje o deterioren la perspectiva del mismo o de los elementos de interés.

##### *Art. 64.- Silueta de los núcleos.*

Se cuidará el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía del conjunto con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas inconvenientes por su contraste con el conjunto.

##### *Art.65.- Tipo de edificación.*

Las edificaciones, incluidas las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en suelo no urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianerías.

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

##### *Art. 66.- Composición de fachadas y cubiertas.*

Todas las edificaciones deberán ofrecer adecuadas condiciones de ornato en su diseño y materiales de acabado.

Se recomiendan los materiales respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas deberán tener un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados similares.

- FACHADAS.

. COLOR:

Grises.

. RATIO O HUECOS:

Se definen como proporción entre dimensión vertical y horizontal del hueco. Se recomiendan los huecos de ratio vertical.

. CARPINTERÍAS:

Se recomiendan las carpinterías en las que se empleen tonos neutros.

. RELACIÓN HUECO-MACIZO:

Hueco < macizo.

##### *Art. 67.- Ventanas y huecos.*

En los edificios construidos según alineación del vial los huecos en fachada a calle distarán, como mínimo, 1 m de límite de la

medianería colindante. En las fachadas de patio, esta medida será de al menos 0,60 m.

*Art. 68.- Cuerpos volados sobre espacios públicos.*

No se permiten cuerpos volados cerrados total o parcialmente de fábrica. Se permiten miradores y galerías totalmente acristaladas, cuyo vuelo sea igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 90 cm. El vuelo de balcones no superará los 50 cm, siendo el canto visto del forjado como máximo de 15 cm.

En cualquier caso, los vuelos estarán a una altura superior a los 3,50 m sobre la rasante de la calle en el plano de fachada. Guardarán una distancia mínima de 20 cm desde el bordillo de la acera si estuviera diferenciada y de 2,50 m desde el eje de la calle y se separarán 60 cm como mínimo de los linderos.

*Art. 69.- Elementos de instalaciones.*

Aquellos elementos, tales como castilletes de escalera o ascensor, depósitos, chimeneas, equipos de refrigeración o calefacción, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de la fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y/o registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada.

*Art. 70.- Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas.*

Como norma general las fachadas respetarán la fama de los "tierras".

Se prohíben, salvo justificación expresa, los materiales cuya colocación altere la gama tradicional y los revestimientos vidriados.

En cubiertas ha de colocarse teja de color rojo, perfil curvo.

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

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes.

Los revestimientos de placas de fibrocemento existentes en fachadas, medianerías o cubiertas, se retirarán tan pronto como sea posible y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

*Art. 71.- Vallados en suelo urbano.*

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma que afecte a la fachada habrá de colocarse valla de protección de 2,00 m de altura y situada a una distancia máxima de 1,5 m de alineación oficial. En todo caso deberá dejarse un paso libre para peatones de 0,60 m.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirán durante las horas de trabajo las suficientes advertencias de peligro.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla. El carácter de esta valla es siempre provisional en tanto dure la obra; por ello, transcurrido un mes sin realizarse obras, deberá suprimirse la valla.

Cuando se produzca el derribo en cualquier finca sin que se prevea construcción inmediata será obligatorio el cerramiento de la misma.

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

*Art. 72.- Vallados en suelo no urbanizable.*

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual, similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan, incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. La altura máxima autorizada será de 0,80 metros.

*Art. 73.- Ajardinamientos en suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable las zonas ajardinadas se tratarán con especies autóctonas o tradicionales, procurando no introducir visualmente en el paisaje tramas vegetales extrañas, ni delimitaciones de parcelas de marcado contraste.

*Art. 74.- Ajardinamientos en suelo industrial.*

En zonas de vertederos y almacenes de chatarra se efectuará la plantación de arbolado en su entorno de modo que se atenúe el impacto de las edificaciones en el paisaje.

**TÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS**

**CAP. I.- SISTEMA DE COMUNICACIONES**

**Sección 1ª.- Sistema general de carreteras.**

*Art. 75.- Definición.*

Se entiende por sistema de comunicaciones el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio en todo tipo de suelos (urbano, urbanizable o no urbanizable) y según los siguientes tipos:

- Autopistas.

Vías con distintas calzadas para cada sentido de circulación separadas entre sí, sin accesos a las propiedades colindantes y sin cruces a nivel con otros elementos.

- Autovías.

Vías que, sin cumplir todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos.

- Vías rápidas.

Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

- Carreteras convencionales.

Aquellas de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

- Áreas de servicio.

Zonas colindantes a carreteras que albergan instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los usuarios de la vías, pudiendo disponer de estaciones de suministro, hoteles, restaurantes, talleres y demás servicios análogos.

- Tramos urbanos.

Aquellos tramos de carretera que discurren por suelo urbano y/o por suelo apto para urbanizar.

- Travesías.

Tramos urbanos en que existen edificaciones consolidadas en, al menos, dos terceras partes de su longitud y entramado de calles en, al menos, uno de sus márgenes.

*Art. 76.- Delimitación.*

- Sistemas generales.

Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos, así como las travesías.

- Autopistas, autovías y vías rápidas:

No existe ninguna de este rango. Según el estudio informativo, la futura autovía León-Benavente discurriría bordeando el extremo noroeste del municipio.

- Carreteras convencionales estatales:

Tramo de 6 Km. de la carretera N-630 (Gijón-Sevilla).

- Carreteras de la red básica de la comunidad autónoma:

Tramo de la carretera LE-551.

- Carreteras locales:

Son las carreteras convencionales o caminos vecinales dependientes de la Diputación Provincial, siendo éstas las siguientes:

. CV 270/5 de N-630 a Bariones.

. CV 270/2 de N-630 a Lordemanos.

. CV 270/3 de Cimanes de la Vega a Bariones

- Caminos pavimentados:

Se considera necesario pavimentar el camino de Bariones a Lordemanos.

- Sistemas locales.

- Vías urbanas:

Se incluyen las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que se establezcan en suelo apto para urbanizar.

## - Caminos:

Existen múltiples caminos rurales sin asfaltar, al servicio de las fincas de cultivo, montes, etc.

*Art. 77.- Zonificación funcional.*

El suelo afectado por las carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y su reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, así como a la Ley 2/1990, de 15 de marzo, de Carreteras, de la Junta de Castilla y León.

A efectos de las presentes normas, y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

## - Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 m en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes en el terreno natural.

## - Zona de servidumbre.

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

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

## - Zona de afección.

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

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

En cuanto al ferrocarril, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y su Reglamento (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre; BOE 8 de octubre de 1991), donde se definen las diferentes zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como las actuaciones, cierres de parcelas y edificaciones que se permiten, tanto en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar o No Urbanizable.

*Art. 78.- Condiciones de uso.*

## - Zona de dominio público.

## - Usos condicionados:

. A la autorización del organismo titular de la carretera.

. A la licencia municipal si se trata de edificaciones.

Sólo se autorizan, con licencia del Ayuntamiento si se trata de suelo urbano, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

- Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes, talleres de reparación y similares.

- Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Áreas para cualesquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

## - Zona de servidumbre.

## - Usos condicionados:

. A la autorización del organismo titular de la carretera.

. A la licencia municipal si se trata de tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

## - Zona de afección.

## - Usos condicionados:

. A la autorización del organismo titular de la carretera.

. A la licencia municipal si se trata de tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de los existentes, todo ello sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

*Art. 79.- Condiciones técnicas.*

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en las instrucciones técnicas de los organismos titulares.

Las vías locales pueden considerarse como de categoría T3 (tráfico medio-bajo) con exigencias de anchura de 8 m de explanada y 6 m de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

## - Pavimentación y encintado de aceras.

Las características técnicas y acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Las vías en áreas de suelo residencial se adecuarán a las dimensiones señaladas en los planos.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de los minusválidos.

Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones necesarias que eviten futuras demoliciones.

*Art. 80.- Publicidad.*

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

*Art. 81.- Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo urbano.*

Además de las especificaciones para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación.

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, si bien el organismo titular de la carretera o la Corporación podrán marcar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retanquear la edificación cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

*Art. 82.- Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo no urbanizable.*

Además de las condiciones específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación.

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas.

La línea de edificación se situará a 50 m del borde de la calzada.

- Carreteras estatales convencionales y de la red básica.

La línea de edificación se establece a 25 m del borde exterior de la calzada.

- Variantes o carreteras de circunvalación.

La línea de edificación se situará a 100 m en carreteras estatales y 50 m en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

- Carreteras comarcales y locales.

La línea de edificación se establece a 18 m del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.

- Caminos.

Se prohíben cerramientos o construcciones a menos de 5 m del eje o 1 m del borde ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

#### Art. 83.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones, instalaciones y elementos funcionales deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

#### ESQUEMA DE LOS PARÁMETROS DE PROTECCIÓN

Tipo de vía	Dominio público	Zona servidumbre	Zona afección	Línea edif.
Autopistas, autovías y vías rápidas	8	25	100	50
Carreteras red estatal	3	8	50	25
Carreteras red básica	3	8	30	25
Resto carreteras	3	8	30	18
Variantes red estatal				100
Variantes red regional				50

#### CAP. II.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

##### Art. 84.- Definición.

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al disfrute y esparcimiento de la colectividad, a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida y a la cualificación de la escénica urbana, bien sea como parques, jardines, zonas de juegos infantiles, espacios de ocio y recreo al aire libre, plazas de aparcamiento, etc.

##### Art. 85.- Delimitación.

- Sistemas generales:

. Espacios libres en las márgenes de ríos y arroyos que atraviesan el municipio, así como las áreas forestales.

- Sistemas locales:

Está constituido por la red de parques, jardines y zonas para juegos infantiles, integradas en la red viaria del municipio.

- En suelo urbano.- Se señalan en los planos.

##### Art. 86.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

. Jardín, parques y juegos infantiles.

. Campos y pistas de deporte al aire libre.

- Usos admisibles.

. Agricultura tradicional (propiedad privada).

- Usos prohibidos.

. Los demás.

##### Art.87.- Condiciones de volumetría.

- Tipo de edificación.

- Edificación aislada con tipología adecuada al uso previsto (aseos públicos, puestos de información turística, quioscos, etc.).

- Número de plantas máximo.

- Planta baja.

- Alturas.

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 m y de 5m a la cumbre.

- Ocupación máxima.

. 5 %, con un máximo de 25 m<sup>2</sup>.

##### Art.88.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones respetarán las condiciones generales y las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de los minusválidos.

El mobiliario urbano cumplirá las adecuadas condiciones de seguridad y ornato.

#### CAP. III.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

##### Art. 89.- Definición.

Espacios, instalaciones y edificios destinados a dotaciones y actividades de uso colectivo, considerados de carácter básico para la vida social.

Se determinan los siguientes usos básicos:

. Administrativo.

. Cultural.

. Religioso.

. Sanitario.

. Escolar.

. Deportivo.

##### Art. 90.- Delimitación.

- Sistemas generales y locales.

Las áreas reservadas para equipamiento se señalan en los planos de ordenación, señalando usos específicos donde ya existen y de modo genérico en los espacios de reserva como "Espacios libres de uso público". La Corporación podrá modificar los usos específicos existentes, permaneciendo en todo caso el carácter comunitario del equipamiento.

Los servicios públicos como estaciones de transporte o cementerios se emplazarán en la clase de terreno adecuada a su destino, a excepción de los suelos no urbanizables protegidos. En los cementerios se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2263/1974, de 20 de julio) y resto de legislación aplicable.

##### Art. 91.- Intensidad de uso.

- Suelo residencial:

Equipamientos comunitarios: > 2 m<sup>2</sup>. por vivienda.

- Suelo industrial:

Equipamientos comunitarios: > 4 % de la superficie de actuación.

##### Art. 92.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados:

Usos para los equipamientos especificados o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen.

## - Usos admisibles:

Vivienda para el personal de vigilancia y/o mantenimiento.

## - Usos condicionados:

Cualquiera de los usos de equipamiento comunitario que no coincidan con el existente.

## - Usos prohibidos:

Los demás.

*Art. 93.- Condiciones de volumetría.*

## - Tipo de edificación:

Edificación adaptada a las condiciones específicas de la zona en que se encuentra la parcela de actuación (urbano estricto, de borde, no urbanizable, etc.).

## - Parcela mínima:

La señalada según la zona donde se encuentre la parcela.

## - Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones del cerramiento del solar serán las señaladas en los planos de ordenación, pudiendo modificarse mediante Estudio de Detalle, previo acuerdo de la Corporación.

## - Ocupación y número de plantas máximo.

La ocupación podrá ser de 100 % de la superficie de la parcela dedicada a tal uso, con altura de las edificaciones no superior a 7 m en dos plantas, a excepción del equipamiento religioso, específico para templos, en que no se limitará la altura.

Los servicios públicos promovidos por la Administración, compatibles con los usos recomendados o admisibles, podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten al artículo 138 LS, resuelvan dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad y se modifiquen previamente las Normas Subsidiarias.

*Art. 94.- Condiciones estéticas.*

Las edificaciones deberán adaptarse a las condiciones estéticas generales y a las de la zona en que se ubican, pudiendo variarse si con ello se mejora la calidad compositiva, reforzando el carácter singular del edificio público dentro del conjunto urbano.

**CAP. IV.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS***Art.95.- Definición.*

El sistema de infraestructuras y servicios urbanos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios básicos en materia de suministro de energía eléctrica, telefónica, de agua, gas, de saneamiento, etc., que existen en el término municipal, bien sean para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

*Art.96.- Delimitación.*

Aquellas que se señalan en los planos y las que se puedan ejecutar en el futuro.

Abarca los sistemas generales y locales hasta el usuario final.

*Art.97.- Condiciones técnicas.*

## - Abastecimiento de agua.

## - Captaciones.

Deberán contar con la autorización pertinente y garantizarán la potabilidad del agua, de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el R.D. 928/1979, de 16 de marzo).

## - Depósitos.

Su capacidad será suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

## - Redes de distribución.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

En las instalaciones de elevación, éstas deberán disponer al menos de dos bombas.

Todas las edificaciones vivideras deberán contar con suministro de agua potable.

Se establece un caudal mínimo, para usos residenciales, de 200 litros por habitante y día. En las zonas industriales el abastecimiento estará en función del tipo de actividad y número de éstas.

La conexión de los usuarios se ejecutará en la acera de la fachada, en arqueta registrable, estando los contadores en lugar accesible.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, cumpliendo lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas para Tuberías de Abastecimiento de Agua (MOPU 1974).

## - Red de riego y protección contra incendios.

Debe existir esta red independiente de la de abastecimiento, disponiendo de hidrantes enterrados en número y localización adecuados, fácilmente accesibles a los equipos de extinción y con las secciones y presión adecuadas a este tipo de servicio, según NBE.

## - Saneamiento.

## - Colectores

Las conducciones generales serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Cumplirán las siguientes condiciones:

• Serán de hormigón vibro-centrifugado de enchufe y campana armada, amianto-cemento con junta RK o PVC-Evacuación. Para diámetros superiores a 600 mm, se recomienda que sean de hormigón armado.

• Dispondrán de pozos de registro en cambios de dirección y rasante y como máximo cada 50 m.

• Dispondrán de cámaras de descarga automática en las cabecezas, con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup>. para alcantarillas de 30 cm de diámetro y de 1 m<sup>3</sup>. para las restantes.

• La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 4 m/seg, en caso contrario deberá justificarse el proyecto.

• La capacidad mínima de evacuación será en áreas residenciales para 250 l/hab./día.

• La sección mínima de alcantarilla será de 30 cm si es de hormigón y 20 cm si es de PVC o amianto-cemento.

• La acometida de los desagües privados a la red general será una sola por parcela, con diámetro mínimo de acometida de 15 cm, pendiente igual o superior al 1,50 % y con arqueta de registro emplazada en la acera y adosada a la fachada, de dimensiones mínimas 40x40 cm.

## - Depuración.

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a cauces públicos, regueros o campo.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 MOPT) y otras normas complementarias, así como contar con la autorización del organismo competente.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc., susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En caso de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos, así como el procedimiento previsto para neutralizarlos, en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas y la Orden del 12 noviembre de 1987 del MOPU sobre Normas de Emisión de Determinadas Sustancias Nocivas en Vertidos y disposiciones complementarias.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

En las actividades autorizables en suelo no urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se con-

ducirán a pozos drenantes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos drenantes en las zonas en las que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

- Vertederos y tratamiento de residuos sólidos.

Se tendrá en cuenta la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos, precisando informe favorable del organismo medioambiental competente.

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

Todos los núcleos deben evacuar sus residuos en el vertedero autorizado.

Los vertederos se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto del suelo urbano de 2.000 m, instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de residuos por el viento, apantallados por desmontes y terraplenes con arbolado y fuera de la vista de los núcleos urbanos o vías de comunicación y de modo que se evite propagación de fuegos o influencia negativa en acuíferos con tratamiento de lixiviados.

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

- Energía eléctrica.

Deberá cumplir la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones, debiendo ajustarse a las prescripciones que se señalen en cuanto a instalación de soportes, recorrido de tendidos, emplazamiento de luminarias, etc.

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

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La implantación, modificación, traslado, etc., serán de cuenta del propietario.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en zonas urbanizadas y en aquellos casos en que, por inexistencia de locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan.

Se evitará el paso de líneas aéreas de alta tensión por suelo urbano.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc., serán por cuenta del propietario.

En suelo urbano se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará, en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC de diámetro 120 y 6 Atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio podrá disponer de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad deberán cumplir lo dispuesto en la NTE-IEB o las exigencias de la actividad.

- Servidumbres de tendidos eléctricos.

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

(Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 y restante legislación sectorial).

Prohibición de plantación de árboles.- Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en kV de la línea.

$$D = 1,5 + \frac{V}{150}, \text{ con un mínimo de 2 metros.}$$

Prohibición de construcciones no accesibles a personas.- Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en kV de la línea.

$$D = 3,3 + \frac{V}{150}, \text{ con un mínimo de 4 metros.}$$

Prohibición de construcciones accesibles a personas.- Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en kV de la línea.

$$D = 3,3 + \frac{V}{100}, \text{ con un mínimo de 5 metros.}$$

- Alumbrado público.

Para suelo urbano se cumplirá lo siguiente:

Nivel mínimo de iluminación de zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en calles locales: 7 lux.

Nivel mínimo de iluminación en calles principales y travesías: 10 lux.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente vapor de sodio de alta presión (VSAP) o vapor de mercurio color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio baja presión.

Todos los puntos de luz estarán correctamente cimentados o anclados (según normativa vigente) y conectados a tierra.

*Art.98.- Servidumbres urbanas.*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio, en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

*Art.99.- Condiciones de edificación.*

Las que se precisen exclusivamente para su fin específico según el tipo de infraestructura.

*Art.100.- Condiciones estéticas.*

Los proyectos de infraestructuras y servicios técnicos como depósitos de agua, depuradoras, subestaciones eléctricas, estaciones transformadoras y tendidos aéreos de electricidad o comunicaciones, cualquiera que sea su entidad, que deban emplazarse en suelo no urbanizable, deberán integrarse en el medio procurando causar el menor impacto posible.

Las construcciones auxiliares cumplirán las condiciones específicas de la zona en que estén emplazadas.

Los elementos auxiliares (C.G.P., contadores, tendidos de telefonía, etc.) que deban ir en fachadas quedarán integrados en el diseño de las fachadas cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

#### TÍTULO V : NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO ESTRICTO

*Art.101.- Definición.*

Lo constituyen las zonas edificadas de los núcleos urbanos que están consolidadas o aquellas que cuentan con todos los servicios legal y reglamentariamente exigidos.

*Art.102.- Delimitación.*

Se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

*Art.103.- Condiciones de uso.*

- Usos recomendados

Edificación residencial.

Edificación para equipamientos.

Espacios libres públicos.

Edificación para actividades terciarias.

- Usos admisibles

Actividades industriales compatibles con los usos recomendados. No se permite este uso por encima de las plantas de vivienda.

- Usos condicionados

Instalaciones agropecuarias de régimen familiar donde ya existan, cumpliendo las exigencias técnico-sanitarias y reglamentación sectorial aplicable.

- Usos prohibidos

Los demás.

*Art. 104.- Condiciones de edificación.*

- Alturas.

Dos plantas (baja + una) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 metros y 10 metros a la cumbre.

La altura máxima de la planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4 metros a cara inferior del forjado.

- Vuelos.

No se permiten cuerpos volados cerrados total o parcialmente de fábrica. Se permiten miradores y galerías totalmente acristaladas, cuyo vuelo sea igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 90 cm. El vuelo de balcones no superará los 50 cm, siendo el canto visto del forjado como máximo de 15 cm.

En cualquier caso, los vuelos estarán a una altura superior a los 3'50 m sobre la rasante de la calle en el plano de fachada. Guardarán una distancia mínima de 20 cm desde el bordillo de la acera si estuviera diferenciada y de 2,50 m desde el eje de la calle y se separarán 60 cm como mínimo de los linderos.

- Parcela mínima edificable.

Se considerarán parcelas mínimas las definidas en el parcelario tradicional existente.

Estas parcelas podrán subdividirse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m y un fondo mínimo de 8 m.

- Tipo de edificación.

Edificación adosada y aislada, debiendo ajustarse al tipo predominante de la manzana en que se ubique la parcela. Se procurará evitar la aparición de nuevas paredes medianeras vistas en las zonas donde la edificación pueda ser aislada. De esta manera, donde se pretende llevar a cabo una edificación adosada, creando pared medianera, será necesario por parte del promotor presentar junto con el proyecto compromiso suscrito de los propietarios colindantes de que la medianería que se crea será ocultada por las futuras edificaciones.

- Ocupación máxima.

- Planta baja.

. 100 % hasta 20 m de fondo; a partir de 20 m el 75 % como edificación auxiliar independiente de la planta baja.

- Planta primera.

. El fondo de edificación permitido será de 15 m, con un máximo del 85 % de la superficie del solar.

El fondo de edificación se medirá, en todos los casos, en perpendicular desde la línea de fachada.

- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos de ordenación, pudiendo adaptarse o reajustarse, mediante estudio de detalle, previo acuerdo de la Corporación municipal.

Para edificación en manzana cerrada y adosada la edificación se ajustará a la alineación del vial.

Para edificación aislada se retranqueará un mínimo de 3 m de todos los linderos.

Se cerrará a la alineación del vial con valla de similares características a los cerramientos de la edificación.

- Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones generales estéticas definidas con anterioridad.

#### TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO

*Art. 105.-Definición.*

Lo constituyen aquellas zonas destinadas a albergar las actividades de equipamiento comunitario.

*Art. 106.-Delimitación.*

Se señala en los planos de ordenación y uso del suelo.

*Art. 107.-Condiciones de uso.*

- Usos recomendados.

Edificación para equipamientos comunitarios (cultural, religioso, sanitario y deportivo).

Zonas verdes y espacios libres públicos.

- Usos admisibles.

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

- Usos condicionados.

Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento.

- Usos prohibidos.

Los demás.

*Art. 108.-Condiciones de edificación.*

- Alturas.

- Equipamientos.

Dos plantas (baja más una) con una altura máxima de 7 m a cara interior de alero y 10 m a la cumbre, excepto para equipamiento religioso (templos), donde no habrá limitación de altura.

- Zonas verdes.

Planta baja con una altura máxima de 3 m a cara interior de alero y 5 m. a la cumbre.

- Vuelos.

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías y terrazas.

- Parcela mínima edificable.

Las existentes destinadas a estos usos.

- Ocupación máxima.

- Equipamientos.

La ocupación máxima será del 75%.

- Zonas verdes.

La ocupación máxima será del 5%.

- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos serán los señalados en los planos de ordenación, pudiendo adaptarse, o reajustarse, mediante estudio de detalle, previo acuerdo de la Corporación Municipal.

*Art. 109.-Condiciones estéticas.*

Se aplicarán las condiciones generales estéticas definidas con anterioridad, pudiendo variarse si con ello se mejora la calidad compositiva, reforzando el carácter singular del edificio público dentro del conjunto urbano.

#### TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

##### CAP. I.-. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ENTORNO (SNU-01)

*Art. 110.-Definición.*

Aquellas zonas del territorio municipal que no son objeto de especial protección, que no se incluyen en el Suelo Urbano, y que se encuentran en el entorno de éste.

*Art. 111.-Delimitación.*

Se incluyen diversas zonas en el perímetro del Suelo Urbano señaladas en los planos de ordenación y usos del suelo.

*Art. 112.-Condiciones de uso.*

- Usos recomendados.

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

Ganadería tradicional.

- Usos admisibles.

Construcciones agrícolas.

- Usos condicionados.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en este tipo de suelo.

- Usos prohibidos

Los demás.

*Art.113.- Condiciones de edificación.*

- Tipo de edificación: Aislada.
- Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 15 m.
- Separación a lindero: 3 m.
- Ocupación máxima: 20%.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: dos (baja más una).
- Altura máxima: 7 m a alero y 10 m a cumbre.

Las edificaciones destinadas a usos ganaderos distarán un mínimo de 50 m de las zonas residenciales y cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la legislación sectorial aplicable.

Las casetas agrícolas, chabolas y tendejones tendrán una altura máxima de 3 m.

*Art.114.- Condiciones estéticas.*

Además de las condiciones generales estéticas, se tendrá en cuenta que los huecos de fachada de las edificaciones agrícolas no podrán a los propios para vivienda, por lo que sólo podrán admitirse, además del hueco de entrada, los que disten 2,50 m del pavimento inferior.

## CAP. II.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-02)

*Art. 115.-Definición.*

Aquellas zonas del territorio municipal que no son objeto de especial protección, que no se incluyen en el Suelo Urbano ni en Suelo No Urbanizable de Entorno.

*Art. 116.-Delimitación.*

Las zonas señaladas en los planos de ordenación y usos varios del suelo, siendo aquellos no incluidos en otras categorías de Suelo Urbano, No Urbanizable Protegido o No Urbanizable de Entorno.

*Art. 117.-Condiciones de uso.*

- Usos recomendados.

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

Ganadería tradicional.

- Usos admisibles.

Construcciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista posibilidad de núcleo de población.

- Usos prohibidos.

Los demás.

*Art.118.- Condiciones de edificación.*

- Tipo de edificación: Aislada.
- Parcela mínima: La parcela mínima será de 1000 m<sup>2</sup>. o parcela mínima de cultivo si es susceptible la finca de uso agrícola.
- Separación a lindero: 5 m.
- Ocupación máxima: 10%.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: dos (baja más una).
- Altura máxima: 7 m a alero y 10 m a cumbre.

Las casetas agrícolas, chabolas y tendejones tendrán una altura máxima de 3 m.

*Art. 119.*

- Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas, se tendrá en cuenta que los huecos de fachada de las edificaciones agrícolas no podrán a los propios para vivienda, por lo que sólo podrán admitirse, además del hueco de entrada, los que disten 2,50 m del pavimento inferior.

## CAP. III.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

*Art.120.- Definición.*

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar, que pudieran llegar a formar una entidad del tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

*Art.121.- Riesgo de formación de núcleo de población.*

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1.- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas normas y los planes o normas de los municipios colindantes.

2.- Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se dé la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo No Urbanizable.

3.- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

3.1.- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

3.2.- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3.3.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación a esta normativa.

3.4.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas normas.

## TÍTULO VIII: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

## CAP. I.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES, LAGUNAS Y VAGUADAS.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1985, de 2 de agosto, de Aguas; el Reglamento Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril) y la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de Ecosistemas Acuáticos, de la Junta de Castilla y León.

*Art.122.- Definición.*

Se incluyen los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagunas y acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

*Art.123.- Delimitación.*

Se aplicará a todos los cauces existentes en el territorio municipal, tanto continuos como discontinuos, a las lagunas y humedales.

- Zonas de servidumbre.

Están constituidas por dos franjas laterales de 5 metros de anchura, medidas desde las márgenes.

- Zonas de afección.

Están constituidas por bandas de anchura constante en cada margen, de 11 metros en cauces discontinuos y 25 metros en cauces continuos y lagunas.



- Zona de policía.

Franjas laterales a los márgenes, de 100 metros de anchura cada una, medidas horizontalmente, en cauces, y 200 metros en lagunas.

*Art.124.- Condiciones de uso.*

Deben cumplirse las condiciones fijadas a continuación y las determinaciones de cada zona del territorio sobre las que se superpongan. Serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

- Zona de servidumbre.

- Usos recomendados.

Paso del servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

- Usos admisibles.

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

- Usos condicionados.

Aprovechamiento forestal productivo.

Actividades industriales vinculadas al medio (molinos, piscifactorías, minicentrales eléctricas, etc.).

- Usos prohibidos.

Los demás.

- Zona de afección.

- Usos admisibles.

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal, no admitiéndose edificaciones auxiliares.

Recreativo extensivo.

- Usos condicionados.

Construcciones e instalaciones de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en Suelo No Urbanizable Común.

- Usos prohibidos.

Los demás.

- Zona de policía.

- Usos admisibles.

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

- Usos condicionados.

Edificaciones para uso de agricultura y ganadería.

Edificación residencial.

Edificación para equipamientos.

Edificación industrial.

Aprovechamientos extractivos.

- Usos prohibidos.

Según el art. 234 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

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 en 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.

Según el art. 245 del R.D.P.H. 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.

El art. 259 señala en cuanto al establecimiento de instalaciones industriales que 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, 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 precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

*Art.125.- Condiciones de volumetría.*

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones determinadas para la zona en que se ubiquen.

En zonas de suelo urbano y apto para urbanizar se respetarán las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

Las rasantes se adecuarán a lo señalado por la Confederación Hidrográfica y Ayuntamiento, a fin de evitar inundaciones, corrientes, etc.

*Art.126.- Condiciones estéticas.*

Se ajustarán a las condiciones determinadas para la zona en que se ubiquen.

#### CAP. II.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. INFRAESTRUCTURAS

*Art.127.- Definición.*

Se incluyen las infraestructuras del territorio que determinan, en Suelo no Urbanizable, una afección cautelar de protección sobre sus espacios colindantes, según se determina en la legislación sectorial específica aplicable a cada caso.

*Art.128.- Delimitación.*

Se aplicarán a las carreteras, ferrocarril, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, canalizaciones de abastecimiento de aguas, colectores de aguas residuales y, cuando existan, oleoductos, gasoductos, navegación aérea, etc.

*Art.129.- Condiciones de uso.*

Se cumplirán las condiciones señaladas en el capítulo I del título IV - Sistema de comunicaciones- y las específicas de la zona del territorio sobre las que se superpongan.

*Art.130.- Condiciones de volumetría.*

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas según la zona en que se encuentren.

*Art.131.- Condiciones estéticas.*

Se ajustarán a las condiciones específicas de la zona en que se encuentren.

#### CAP. III.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. ECOLÓGICO - FORESTAL

*Art.132.- Definición.*

Se incluyen aquellas zonas cuyos ecosistemas tienen un notable valor natural, por lo que es deseable preservar la desaparición de algún tipo de vegetación o especies arbóreas autóctonas.

*Art.133.- Delimitación.*

Se determinan en el plano de calificación y usos del suelo.

*Art.134.- Condiciones de uso.*

- Uso recomendado.

Mantenimiento de su estado natural.

- Usos admisibles.

Regeneración del ecosistema y del paisaje.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Recreo extensivo.

Actividades cinegéticas.

- Usos condicionados.

Edificaciones e instalaciones relacionadas con la actividad forestal o cinegética.

Aprovechamiento forestal productivo.

Líneas eléctricas.

Repetidores de señales.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no puedan emplazarse en Suelo No Urbanizable Común.

- Usos prohibidos.

Los demás.

*Art. 135.- Condiciones de volumetría.*

Se permiten únicamente construcciones relacionadas con la actividad forestal, cinegética, de apoyo a las telecomunicaciones, de vigilancia y aquellas de utilidad pública o interés social que necesariamente hayan de emplazarse en estas zonas.

Las edificaciones serán de planta baja con una altura máxima a cara inferior de alero de 3 metros y 5 metros a la cumbre.

La superficie máxima construida será de 30 metros cuadrados.

*Art. 136.- Condiciones estéticas.*

Los materiales a emplear tendrán una textura y colores que queden adecuadamente integrados en el paisaje. El emplazamiento y volúmenes de las edificaciones se ejecutarán de manera que no alteren o interrumpan la línea del horizonte al ser contemplada desde carreteras, caminos, equipamientos o espacios libres.

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

#### CAP. IV.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. AGRÍCOLA.

*Art. 137.- Definición.*

Se incluyen aquellas zonas de la vega destinadas al cultivo agrícola de regadío.

*Art. 138.- Delimitación.*

Se determinan en el plano de calificación y usos del suelo.

*Art. 139.- Condiciones de uso.*

- Uso recomendado.

Agrarios de carácter productivo.

- Usos condicionados.

Aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, según normas y planes del Ministerio de Agricultura.

Líneas eléctricas.

Actividades cinegéticas.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no puedan emplazarse en Suelo No Urbanizable Común.

- Usos prohibidos.

Los demás.

*Art. 140.- Condiciones de volumetría.*

Se permiten únicamente construcciones relacionadas con la actividad agraria, y aquellas de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en estas zonas.

La superficie mínima de la parcela será de 5.000 metros cuadrados, con fachada mínima a camino rural o vía pública de 20 metros.

El tipo de edificación será aislada, con separación mínima a linderos de 15 metros.

La ocupación máxima será del 4 % y la edificabilidad máxima de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima a cornisa será de 4 metros y 7 metros a la cumbre.

*Art. 141.- Condiciones estéticas.*

Los materiales a emplear tendrán una textura y colores que queden adecuadamente integrados en el paisaje. Los huecos de fachada no podrán asimilarse a los propios para vivienda, por lo que, además del hueco de entrada, podrán dejarse otros huecos cuya parte inferior diste un mínimo de 2,50 metros del suelo.

#### CAP. V.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL

*Art. 142.- Definición.*

Se incluyen las zonas en que se encuentran los yacimientos arqueológicos y la ermita de Nuestra Sra. de la Vega y su entorno.

*Art. 143.- Delimitación.*

Se determina en el plano de calificación y usos del suelo.

*Art. 144.- Condiciones de uso.*

En los yacimientos arqueológicos se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 37/98 de la Junta de Castilla y León (30 de abril de 1985) y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En la ermita el único uso recomendado será el de equipamiento religioso y condicionado el de equipamiento social. En su entorno el uso recomendado será el mantenimiento de su estado natural y condicionado el recreo extensivo, siendo prohibidos los demás.

*Art. 145.- Condiciones de volumetría y estéticas.*

En las zonas de yacimientos se prohíbe toda edificación y el movimiento de tierras que no se ajusten al Decreto 37/98 de la Junta de Castilla y León.

En la ermita de Nuestra Señora se prohíbe el derribo, tanto del exterior como del interior. Se permiten solamente las obras de restauración o mantenimiento que procedan y las imprescindibles para mejorar las condiciones de habitabilidad y ornato. La solicitud de licencia para cualquier actuación deberá ser informada previamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### TÍTULO IX: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

*Art. 146.- Protección del patrimonio catalogado.*

Se incluyen aquellas edificaciones y elementos de especial interés que por sus valores históricos, arqueológicos, culturales, artísticos, etnográficos, tradicionales, etc., merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

En base a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley del Suelo, quedan catalogados los elementos arquitectónicos y arqueológicos siguientes:

- 1.- Iglesia de Cimanes de la Vega.
- 2.- Iglesia de Bariones.
- 3.- Iglesia de Lordemanos.
- 4.- Ermita de Nuestra Sra. de la Vega.
- 5.- Yacimiento arqueológico "El Piélago".
- 6.- Yacimiento arqueológico "Villa del Piélago".
- 7.- Yacimiento arqueológico "El Torreón".

Este catálogo podrá ser ampliado con posteriores aportaciones, incorporándose nuevos elementos conforme a la tramitación establecida en el artículo 123 de la Ley del Suelo, de manera autónoma de las Normas Subsidiarias.

Sobre los edificios catalogados, iglesias y ermitas, se establece un nivel de protección: integral.

Sobre los yacimientos arqueológicos se establece un nivel de protección: integral.

Sobre los edificios, instalaciones y construcciones catalogados sólo podrán realizarse obras de restauración, mantenimiento y pequeñas reformas, quedando prohibidas las de demolición total o parcial.

(La protección integral conlleva la prohibición del derribo del edificio, tanto del exterior como del interior. Se permiten solamente las obras de restauración o mantenimiento que procedan y las imprescindibles para mejorar las condiciones de habitabilidad de la misma).

La solicitud de licencia para realizar cualquier actuación sobre uno de estos elementos deberá ser informada previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico, sin cuyo informe favorable no podrá ser concedida la licencia.

La protección del patrimonio edificado implica no sólo la consideración del bien a mantener en sí, sino la adecuación no negativa del entorno.

A efectos de protección de dicho entorno del patrimonio edificado se define en principio un área de influencia de la magnitud que se describe a continuación, sin perjuicio de la aplicación de las Normas de Aplicación Directa (Art. 98 del Reglamento de Planeamiento).

- Edificios aislados.- Edificación en que se encuentren ubicados.

- Edificios.- 100 m de distancia a contar desde sus fachadas en todas direcciones. En esta área las edificaciones e intervenciones de todo tipo adoptarán la tipología y utilizarán los materiales característicos de la zona, acordes con los elementos protegidos próximos.

Los yacimientos arqueológicos catalogados quedan protegidos conforme a la establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Las excavaciones arqueológicas deberán ajustarse al Decreto 37/85 de la Junta de Castilla y León (30 de abril de 1985).

León, julio de 1999.-Por el equipo redactor, el Ingeniero de Caminos, Oscar F. González Vega.

\* \* \*

## MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES

### 1.-. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

#### 1.1.-. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (LS/92 Art. 78.1 y 80.2).

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal para el término municipal de Cimanes de la Vega estarán reguladas por los siguientes documentos:

Con carácter vinculante:

- Las Normas Urbanísticas.
- . Estructura general y orgánica del territorio.
- . Infraestructuras y equipamientos.
- . Asignación de usos y niveles de intensidad en cada zona.
- . Normas de edificación en cada tipo de suelo.
- . Posible delimitación de unidades de ejecución.
- . Condiciones y plazos de urbanización y edificación.
- Los Planos de Ordenación.
- . Clasificación del suelo.
- . Sistemas generales.
- . Infraestructuras básicas.
- . Alineaciones y rasantes.
- . Señalamiento de las zonas de especial protección.
- El registro de modificaciones legales.

Con carácter complementario:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa de fines y objetivos.
- Memoria complementaria de determinaciones.
- . Resultado del trámite de información pública.
- . Desarrollo y gestión del planeamiento.
- . Estudio económico y financiero.
- . Orden de prioridades y plazos de ejecución.
- Documentación gráfica informativa del territorio y núcleos urbanos.

. Parcelario urbano.

. Edificación y equipamientos existentes.

. Infraestructuras y servicios técnicos existentes.

- Memorias justificativas de las modificaciones que se aprueben.

#### 1.2.-. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

Las previsiones de estas normas son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de las normas urbanísticas y de los planos.

La interpretación de las disposiciones para cada caso concreto se señalará en la cédula urbanística o informe que el técnico municipal emita por escrito según Art. 43 y 44 LS/92.

#### 1.3.-. TRAMITACIÓN.

La tramitación se ajusta al procedimiento señalado en el Art. 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio.

#### 1.4.-. NATURALEZA JURÍDICA.

Las presentes Normas Subsidiarias, que se complementan con la legislación urbanística vigente y con aquellas normas de otro rango que regulen las actuaciones sobre el territorio, son el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

La legislación urbanística básica vigente, a la que se hará referencia y a la que hay que añadir las disposiciones sectoriales vigentes y las nuevas que se aprueben, es la siguiente:

. LS/92 Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

(Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Texto Refundido).

En aquello que dicho texto y la tabla de vigencias aprobada por R.D. 304/1993, de 26 de febrero, no deroga, siguen vigentes:

. RP Reglamento de Planeamiento.

(Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

. RG Reglamento de Gestión Urbanística.

(Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

. RD Reglamento de Disciplina Urbanística.

(Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio).

#### 1.5.-. ÁMBITO TERRITORIAL.

Su ámbito de aplicación lo constituye la totalidad del término municipal de Cimanes de la Vega.

#### 1.6.-. OBLIGATORIEDAD.

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio de carácter provisional o definitivo, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas en lo que les afecte.

#### 1.7.-. ÓRGANOS ACTUANTES.

Corresponde al Ayuntamiento las competencias urbanísticas que la Ley del Suelo y sus Reglamentos no atribuyen a otros organismos.

#### 1.8.-. VIGENCIA (LS/92 Art. 125).

Tendrán vigencia indefinida.

#### 1.9.-. REVISIÓN (LS/92 Art. 126.4), (RP Art. 160.4).

Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se produzca cualquiera de las circunstancias señaladas en la Ley.

#### 1.10.-. MODIFICACIONES (LS/92 Art. 126.5, 128 y 129) (RP Art. 161 y 162).

De llevarse a cabo, se tendrán además en cuenta las siguientes determinaciones:

. La modificación deberá tener al menos el mismo grado de precisión que lo que se pretende modificar e incluirá un estudio que justifique la incidencia de la nueva ordenación en el marco general de las previsiones y en el entorno más inmediato y el razonamiento de la viabilidad de la propuesta.

. Se llevará a cabo un registro anejo a estas normas, en el que se anoten las modificaciones y correcciones de planos de modo que, en cualquier momento, se pueda disponer de una documentación legal vigente que evite confusiones al ser consultada.

En caso de modificación que afecte a zonas verdes o espacios libres se estará a lo dispuesto en el Art. 129 LS/92.

## 2.-. RESULTADO DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

### 2.1.-. PROPUESTAS DE PARTICULARES EN EL PROCESO DE EXPOSICIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

No se recogieron sugerencias por escrito de particulares de núcleo alguno.

El expediente puede consultarse en el Ayuntamiento.

## 2.2.- PROPUESTAS DEL AYUNTAMIENTO.

Al haber redactado el avance de conformidad con las sugerencias de la Corporación Municipal, la única modificación se presenta en el núcleo de Bariones, en la alineación de un vial.

## 2.3.- INFORME DE CARRETERAS DE LA UNIDAD DE CARRETERAS DE LEÓN DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

Se ha emitido por escrito informe señalando que se debe modificar la definición de zona de dominio público, lo que se ha recogido.

Asimismo se han señalado en planos los puntos kilométricos de los límites del Suelo Urbano Estricto por petición en el mismo informe.

## 2.4.- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.

Se ha emitido informe señalando la previsiones urbanísticas, así como lo relativo a dominio público hidráulico que debe recogerse en estas normas.

## 2.5.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.

Se emite informe señalando que la normativa debe atenerse a la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras, de la Comunidad de Castilla y León.

## 3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

### 3.1.- DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA GESTIÓN.

La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración según Art. 4 y 141 LS/92.

La gestión puede ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas. (Art. 4 LS/92).

La gestión del planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias se efectuará de acuerdo con el contenido del título IV de la Ley del Suelo /92 (Ejecución del Planeamiento) para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización.

### 3.2.- ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

#### 3.2.1.- Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

Las actuaciones de ejecución o mejora de infraestructuras en suelo urbano corresponderán al Ayuntamiento, conforme al sistema de cooperación definido en el vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Es decir, repercutirá una parte del coste de las obras sobre los beneficiados por la actuación, a través de contribuciones especiales.

#### 3.2.2.- Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, no contenidas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se realizará con los requisitos del Art. 146.2 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

### 3.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Las Unidades de Ejecución no definidas en estas normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de

compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

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

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

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

#### 3.3.1.- Sistema de compensación.

##### 3.3.1.1.- Definición.

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

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

- *Compensación en sectores o unidades de ejecución de propietario único.*

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

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

El proyecto de compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

- *Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.*

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

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

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

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

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

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

### 3.3.1.2.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los proyectos de urbanización y de los proyectos de obras que hayan de redactarse, así como de las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación, en su caso.

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

### 3.3.1.3.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar estos terrenos con el fin de su utilización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

### 3.3.1.4.- Incumplimiento y responsabilidad.

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

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

### 3.3.2.- Sistema de cooperación.

#### 3.3.2.1.- Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean aquella parte de las obras de urbanización que la administración no pueda cubrir.

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

#### 3.3.2.2.- Cooperación en sectores o unidades de ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución pertenezca a un solo propietario.

- Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

- Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

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

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

#### 3.3.2.3.- Cooperación en sectores o unidades de ejecución de obligatoria reparcelación.

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

- La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

- La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

### 3.3.2.4.- Procedimiento general.

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

Quando el expediente de reparcelación se tramitase conjunta y simultáneamente con el plan parcial, plan especial de reforma de interior o estudio de detalle, o con la delimitación de la unidad de ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

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

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

### 3.3.2.5.- Procedimientos abreviados.

El procedimiento general podrá ser sustituido por alguno de los procedimientos abreviados dispuestos en el capítulo V del título III, del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### - Reparcelación voluntaria.

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

Este mecanismo es el indicado para la cesión de los nuevos viales que se establecen dentro del Suelo Urbano sin delimitarse unidad de ejecución para su obtención. En caso de ser imposible el acuerdo entre los particulares afectados por la apertura, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancia de los propios particulares, la delimitación de unidad de ejecución, abordándose la reparcelación conforme al procedimiento general.

#### - Reparcelación simplemente económica.

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

#### - Normalización de fincas.

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

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

### 3.3.2.6.- Efectos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o

reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de reparcelación que corresponda (proyecto de reparcelación, escritura de reparcelación voluntaria, proyecto de reparcelación económica o proyecto de normalización de fincas) producirá los siguientes efectos:

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

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

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

### 3.3.2.7.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los proyectos de urbanización, de los proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- Si la parcelación fuese innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

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

El Ayuntamiento podrá contribuir a sufragar los costes de la actuación, bien a través de la aportación de recursos propios, bien mediante su inclusión en las demandas municipales para los planes provinciales de obras y servicios.

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

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

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

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

### 3.3.2.8.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

### 3.3.3.- Sistema de expropiación.

#### 3.3.3.1.- Objeto y procedimiento.

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

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

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

- Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la

ejecución de las normas subsidiarias o de los planes que las desarrollen.

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

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

#### 3.3.3.2.- Valoraciones.

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

### 4.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, PLANES Y PROYECTOS.

#### 4.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

##### 4.1.1.- Objeto.

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

Será preceptiva la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

Además el Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de estudios de detalle previos a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

##### 4.1.2.- Contenido.

Los estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Arts. 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o plan parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la unidad de ejecución que le afecte.

Cuando el estudio de detalle se redacte con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. Estos estudios de detalle habrán de definir:

- Las nuevas alineaciones, con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

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

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

#### 4.1.3.- Tramitación.

Los estudios de detalle se tramitarán al Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Arts. 117 y 118 de la Ley del Suelo, y 140 del Reglamento de Planeamiento.

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

#### 4.1.4.- Formulación.

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

#### 4.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

##### 4.2.1.- Objeto.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano.

##### 4.2.2.- Contenido.

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Art. 92 de la Ley del Suelo y los Arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del plan parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las normas de urbanización.

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

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

- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

##### 4.2.3.- Garantías.

En el caso de unidades de ejecución en suelo urbano cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución.

##### 4.2.4.- Tramitación.

Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 117 de la Ley del Suelo, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

##### 4.2.5.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 118 de la Ley del Suelo y 141.1 del Reglamento del Planeamiento.

#### 4.3.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

##### 4.3.1.- Contenido.

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

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

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

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

##### 4.3.2.- Tramitación.

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

##### 4.3.3.- Formulación.

Sejante a la establecida para los proyectos de urbanización (véase 3.3.6-E).

#### 4.4.- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

##### 4.4.1.- Contenido.

Los proyectos de reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

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

##### 4.4.2.- Tramitación y formulación.

Los proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el capítulo IV del título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el capítulo V del mismo título del Reglamento del Gestión.

#### 4.5.- PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.

##### 4.5.1.- Contenido.

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

##### 4.5.2.- Tramitación y formulación.

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

#### 4.6.- PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.

##### 4.6.1.- Contenido, tramitación y formulación.

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

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

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

#### 4.7.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

##### 4.7.1.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un proyecto de reparcelación o de compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

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

- Plano sobre cartografía oficial del Ayuntamiento de Cimanes de la Vega, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada, o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

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

#### 4.7.2.- Tramitación y formulación.

Los proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.5.3.

### 5.- ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS.

#### 5.1.- DERECHOS BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS.

##### 5.1.1.- Derecho a urbanizar.

Dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar, incluida la parte vinculada a dotaciones en la gestión.

##### 5.1.2.- Derecho a edificar en parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias y puedan considerarse solares conforme a lo señalado en el Art. 14 de la Ley del Suelo.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano deberán cumplimentarse además los siguientes requisitos:

1.- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

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

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

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

##### 5.1.3.- Derecho a la urbanización y edificación simultánea.

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

1.- Que tratándose de suelo incluido en un sector de Suelo Apto para Urbanizar o unidad de ejecución, se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente.

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

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

4.- El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada a fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de

enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

5.- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras necesarias para completar la urbanización de la correspondiente etapa del plan parcial o de la unidad de ejecución, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

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

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al rescaramiento de los daños y perjuicios que se les hubiera otorgado.

#### 5.2.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio de las condiciones que marca el planeamiento (Art.19/LS).

##### 5.2.1.- Requisitos en suelo urbano.

###### 5.2.1.1.- Para adquirir el derecho a urbanizar.

- Tener ordenación detallada por las Normas Subsidiarias.

- Aprobación del proyecto de urbanización.

Plazo para la extinción del derecho:

No se establece plazo.

###### 5.2.1.2.- Para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico.

- Acreditación por los propietarios del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según el Art. 28.3 y Art. 29 LS/92.

Plazo para la extinción del derecho:

No se establece plazo.

###### 5.2.1.3.- Para adquirir el derecho a edificar.

- Otorgamiento de la licencia conforme a la ordenación urbanística aplicable.

- Cumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la licencia.

- Acreditación del cumplimiento de los deberes de urbanización, salvo que la licencia autorizara simultáneamente ambas actuaciones.

Plazo para la extinción del derecho:

Los establecidos en la licencia.

###### 5.2.1.4.- Para adquirir el derecho a edificación.

- Conclusión de las obras al amparo de licencia otorgada no caducada y conforme a ordenación urbanística aplicable.

- Acreditación del cumplimiento de los deberes de urbanización, si no se hubiera autorizado al obtener la licencia o si se hubiera alterado o dañado la misma durante las obras de edificación.

Plazo para la extinción del derecho:

Los señalados en la licencia.

#### 5.2.2.- Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías



de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los planes que los desarrollan. En Suelo Urbano las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en:

1.- Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o unidad de ejecución.

2.- Terrenos destinados a viales interiores del sector o unidad de ejecución.

3.- Terrenos destinados a sistemas interiores conforme a las determinaciones específicas de estas normas para las unidades de ejecución en suelo urbano.

3.1.- Espacios libres de dominio y uso público.

3.2.- Centros docentes y culturales públicos.

3.3.- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

4.- El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento tipo del sector de las unidades de ejecución en suelo urbano.

5.2.3.- Costes.

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

1.- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

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

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

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

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

3.2.- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de ejecución o sector.

3.3.- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fuesen necesarias, conducción, distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fuese necesario).

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

3.5.- Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores de la unidad de ejecución o sector.

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

4.- Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la unidad de ejecución o sector, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.

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

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en entidades de conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

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

5.2.4.- Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas dará lugar:

1.- Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

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

5.2.5.- Aportación municipal.

El Ayuntamiento podrá sufragar parte de los costes señalados en este artículo, bien aportando recursos propios, bien solicitando la inclusión de las actuaciones en los planes provinciales de obras y servicios.

6.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

6.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere la LS/92 Arts. 242 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y las presentes Normas Subsidiarias, siendo los siguientes:

1.- Licencias de parcelación:

1.1.- Agregación de fincas.

1.2.- Segregación de fincas.

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

2.- Licencias de urbanización.

2.1.- Ejecución completa de proyectos de urbanización.

2.2.- Movimiento de tierras, tales como desmontes, excavaciones y terraplanados, salvo que se encontraran incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación previamente autorizado.

2.3.- Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en proyectos de urbanización de obras previamente aprobados.

3.- Licencias de obra mayor.

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

3.2.- Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

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

3.4.- Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.

3.5.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, referidas en el Art. 242.2 de la Ley del Suelo.

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

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

4.- Otras licencias.

4.1.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.

4.2.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

4.3.- La apertura de caminos y senderos, realización de cortafuegos y la excavación y extracción de áridos o minerales.

4.4.- En general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

5.- Licencias de obra menor.

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

En el Apdo. 7.2 se relacionan estas obras.

6.- Licencias de usos.

6.1.- Apertura de actividades.

6.2.- Primera ocupación de edificios e instalaciones.

6.3.- Cambio de uso de edificios e instalaciones.

Los actos encuadrados en los grupos anteriores, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, conforme a lo establecido en el Art.244 de la Ley del Suelo.

6.2.- COMPETENCIA.

Según Art. 243 LS/92 compete al Ayuntamiento otorgar la licencia incluso los actos promovidos por órganos de las Administraciones públicas o entidades de derecho público, salvo lo indicado en el Art. 244.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Arts. 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

6.3.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará al Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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

- A la solicitud de licencia deberá acompañarse, para admitirse a trámite, el proyecto técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite licencia (ver 6.4), aportando tantos ejemplares como organismos hubieren de informar la petición.

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

- En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

Cuando los servicios técnicos y jurídicos municipales no se consideraran con capacidad para emitir dichos informes, el Ayuntamiento podrá recabar la asistencia técnica y jurídica de la Diputación Provincial, al amparo de lo dispuesto en el Art. 36 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local.

- Las licencias de nueva construcción de edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y, en general, grandes establecimientos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos

meses, a contar desde la fecha en la que la solicitud fuera introducida en el Registro General del Ayuntamiento. Para los restantes tipos de licencia, el plazo será de un mes a partir de la misma fecha.

- Los informes deberán remitirse a la corporación, al menos diez días antes de la terminación de los plazos señalados. Transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

- Si resultaran deficiencias subsanables, se notificará al peticionario antes de expirar el plazo indicado, para que puedan subsanarse antes de quince días.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.- Actividades exentas de calificación conforme al RAMNIP.

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

2.- Actividades sujetas a calificación conforme al RAMNIP.

La licencia municipal no podrá ser concedida sin previa calificación o informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

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

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal será obligatorio que el expediente se tramite. El Ayuntamiento remitirá la solicitud para su tramitación al órgano competente.

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

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

6.4.- REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

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

1.- Licencias de parcelación.

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

## 2.-. Licencias de urbanización.

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

## 3.-. Licencias de edificación (obra mayor).

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 6.8.2.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

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

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

- Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan, estas normas para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en 6.8.2.

## 4.-. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas normas las que se describen en el Apdo. 7.2.

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y no por existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:

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

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico.

Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).

Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

## 5.-. Licencias de usos.

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

- Licencias de apertura.

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

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

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

- Licencia de primera ocupación.

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

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

La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

- Licencia de cambio de uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

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

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

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

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

- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

## 6.5.-. AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

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

- Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho

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

- En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

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

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

#### 6.6.- SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO NO URBANIZABLE.- TRAMITACIÓN.

El procedimiento se indicará mediante petición por duplicado del interesado ante el Ayuntamiento en el que se sitúe territorialmente el terreno en el que se pretenda la construcción o instalación, haciendo constar los siguientes extremos:

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

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

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

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

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

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

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

8.- Si se tratase de edificaciones o instalaciones no vivideras, deberá, además, justificarse la necesidad de emplazarla en el medio rural.

El Ayuntamiento informará la documentación presentada, haciendo constar en el informe los siguientes extremos:

a) Clasificación del suelo en que se ubique el terreno, señalando la normativa que, en su caso, sea de aplicación respecto del planeamiento municipal vigente.

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

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

d) Cuantos otros comentarios estime necesarios o simplemente convenientes.

9.- El precedente informe, junto con un ejemplar de la documentación presentada, se elevará a la Consejería de Fomento, cuando se trate de la capital de la provincia o de poblaciones de más de 50.000 habitantes, o a la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.

Una vez recibido el expediente en la CPU, si la documentación estuviese completa, se acordará sobre la aprobación o denegación inicial de la solicitud, y someterá el expediente a información pública durante quince días, mediante la publicación en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA*, con objeto de que se presenten alegaciones. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiesen formulado alegaciones el expediente se entenderá aprobado definitivamente.

Si durante el plazo de información pública se presentasen alegaciones referentes al expediente aprobado inicialmente, se someterá a una nueva sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo, que a la vista del expediente completo y de las alegaciones acordará sobre su aprobación o denegación definitiva.

10.- El acuerdo de la CPU será vinculante para el Ayuntamiento en caso de denegación, pero en caso de aprobación el solicitante deberá solicitar la preceptiva licencia municipal de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá otorgar o denegar la licencia interesada.

Las autorizaciones que acuerde la CPU caducarán si en el plazo máximo de un año no se ha obtenido la preceptiva licencia municipal de obras. En caso de que en el transcurso del año se hubiese solicitado la licencia de obras el plazo de caducidad comenzará a contarse desde la fecha de solicitud. Con independencia de lo expuesto, se podrán prorrogar por el término máximo de seis meses las autorizaciones concedidas por la CPU sobre uso de suelo urbanizable, siempre que se solicite antes de expirar el año desde su concesión.

#### 6.7.- CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

##### 6.7.1.- Caducidad.

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

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

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

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

##### 6.7.2.- Prórroga.

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

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

#### 6.8.- CÉDULA URBANÍSTICA, ALINEACIÓN OFICIAL Y REPLANTEO DE LÍNEAS.

##### 6.8.1.- Cédula urbanística.

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

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

## 6.8.2.- Alineación oficial.

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

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

## 6.8.3.- Replanteo de líneas.

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

## 6.9.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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

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

La regulación de las órdenes de ejecución viene establecida en los Arts. 245 y 246, en relación con el 21.1 de dicho cuerpo legal, y de los Arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## 6.10.- DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO.

El Art. 247 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

No obstante lo previsto en el Art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

## 7.- TIPOS DE OBRAS.

## 7.1.- OBRAS MAYORES.

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existentes no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente dentro de la parcela.

## 7.2.- OBRAS MENORES.

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración de fachada o cubierta o instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos de destino agropecuario.

A continuación se recoge una lista orientativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor:

1.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

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

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

1.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

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

1.5. Colocación de postes de todo tipo.

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

2.- Obras auxiliares de la construcción:

2.1.- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

2.2.- Construcción de puentes, andamios y similares.

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

2.4.- Acotamiento de fachadas.

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

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

2.7.- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

3.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios.

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

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

3.3.- Reparación de cubiertas y azoteas.

3.4.- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios o catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

3.5.- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

3.6.- Colocación de rejillas.

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

3.8.- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

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

3.10.- Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.

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

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

4.- Obras en las parcelas y en la vía pública.

4.1.- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

4.2.- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

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

## 7.3.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

De acuerdo con el Art. 137 LS/92, los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación de las Normas Subsidiarias quedan calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o incre-

mento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

#### 7.4.-. DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección, salvo imposibilidad técnica, para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamiento o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los caminos a vertedero, e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

#### 7.5.-. VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES.

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato, así como las condiciones estéticas que se señalan según su emplazamiento. Al solicitar licencia en parcelas de suelo no urbanizable deben justificarse las razones para el cierre de las mismas.

#### 7.6.-. VALLADO DE OBRAS Y MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma y conservación que afecte vía pública, habrá de colocarse valla de 2 m de altura como mínimo, que ofrezca seguridad, dejando un paso libre y con señalización de advertencia, incluso nocturna.

La instalación de vallas es provisional en tanto dure la obra, por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse, dejando libre la acera.

#### 7.7.-. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional amparados en el Art.136 LS/92, que habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Deberán justificar la finalidad y carácter excepcional (periodo de tiempo necesario), aportar proyecto incluyendo infraestructuras y la autorización, aceptada por el propietario, de las condiciones acordadas y que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En suelo apto para urbanizar podrán autorizarse mientras no se apruebe en el plan parcial, y siempre que no dificulte la ejecución del planeamiento.

León, julio de 1999.-Por el equipo redactor, el Ingeniero de Caminos, C. y P., Oscar F. González Vega.

6697

140.125 ptas.

## Administración de Justicia

### Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

#### NÚMERO UNO DE LEÓN

Don Ricardo Rodríguez López, Magistrado Juez de Primera Instancia número uno de León y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado y bajo el número 498/98, se tramitan autos de juicio especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguidos a instancia de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra don José Manuel Rabanal González, en reclamación de 3.222.741 pesetas de principal de la demanda, más intereses y costas, en cuyos autos y por resolución de esta fecha he acordado sacar a pública subasta el inmueble especialmente hipotecado a que se refiere este procedimiento y que luego

se describirá, por primera vez, y en su caso segunda y tercera vez, término de veinte días.

Se previene a los licitadores que:

Primero: El acto de remate tendrá lugar en la Secretaría de este Juzgado, sito en la avenida Ingeniero Sáenz de Miera, número seis, de León, habiéndose señalado para la celebración de la primera subasta las doce horas del próximo día 19 de octubre de 1999. De no existir licitadores en la primera subasta, se señalan para el acto de la segunda subasta las doce horas del próximo día 16 de noviembre de 1999, sirviendo de tipo el 75% del que sirvió para la primera. Así mismo y de no existir tampoco licitadores en esta segunda subasta, se señala una tercera subasta que tendrá lugar a las doce horas del próximo día 14 de diciembre de 1999, sin sujeción a tipo.

Segundo: El inmueble sale a subasta por el tipo señalado en la escritura de constitución de hipoteca, o sea en 7.677.500 pesetas, no admitiéndose posturas inferiores a dicho tipo.

Tercero: Para tomar parte en la subasta se deberá consignar previamente en la cuenta de consignaciones que este Juzgado tiene abierta en el Banco Bilbao Vizcaya, S.A., cuenta número 2122000180498/98, el veinte por ciento de dicho tipo, acreditándolo con el resguardo correspondiente, sin cuyo requisito no será admitido ningún postor. Para tomar parte en la tercera subasta el veinte por ciento a consignar será el del tipo que sirvió para la segunda subasta.

Cuarto: Que los autos y las certificaciones a que se refiere la Regla 4ª del artículo 131 de la L.H. se encuentran de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación aportada.

Quinto: Las cargas y gravámenes anteriores, y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Sexto: Podrán hacerse posturas por escrito, en pliego cerrado, acompañando al mismo el resguardo acreditativo de haber efectuado el depósito a que se ha hecho referencia en el punto tercero, así como la aceptación expresa de las condiciones y obligaciones antes expresadas, contenidas en la Regla 8ª del repetido artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Séptimo: Las posturas podrán hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero.

#### El inmueble objeto de subasta es:

"Finca número treinta y nueve.-Vivienda, sita en la planta segunda del edificio Fase III, en La Robla (León), a la calle Carretera La Magdalena, según título número 52-E, y en realidad número 52-D, a la izquierda subiendo la escalera del inmueble.

Tiene una superficie útil, según título, de noventa metros cuadrados, y según cédula de calificación definitiva de ochenta y ocho metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, y una superficie construida, incluyendo su participación en los elementos comunes, de ciento dieciséis metros y nueve decímetros cuadrados.

Consta de hall, pasillo, salón comedor, tres dormitorios, cocina, baño, aseo, terraza y terraza-tendedero.

Linda, tomando como frente su puerta de acceso: Frente, rellano, caja de escalera y vivienda letra "A" de su planta; derecha entrando, zona libre de edificación; izquierda, margen del río Bernesga, y fondo, vivienda letra "B" de la planta segunda del portal 52-E.

Es anejo inseparable de esta vivienda el trastero-carbonera señalado con el número 6, de la planta de semisótano del edificio.

Ocupa, según título, una superficie útil de cuatro metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados y construida de cinco metros y noventa y tres decímetros cuadrados, siendo su superficie real de cinco metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados útiles y de seis metros y cincuenta y un decímetros cuadrados construidos.

Linda, tomando como frente su puerta de acceso: frente, pasillo de acceso a trasteros y trastero-carbonera número 5; derecha entrando, trastero número cinco y zona de garajes; izquierda, muro de

cerramiento a río Bernesga, y fondo, caja de escalera a semisótano del portal 52-E.

Se le asigna una cuota de participación en la propiedad horizontal del edificio Fase III, de 7,3015%, y en el conjunto de las tres fases de 2,2517%".

Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Vecilla (León), al tomo 532, libro 58 de La Robla (León), folio 144 vto., finca 8.860.

En el caso de no poder ser notificado el demandado en la finca que sale a subasta, el presente edicto sirva también de notificación en forma al demandado del lugar, día y hora del remate.

Dado en León a 23 de junio de 1999.—El Magistrado Juez, Ricardo Rodríguez López.—La Secretaria (ilegible).

6380

11.375 ptas.

### NÚMERO TRES DE LEÓN

Número de identificación único: 24089 1 301097 /1998.

Procedimiento: Pieza separada de quiebra sección 4.ª 592/98.

Sobre pieza separada de quiebra sección 4.ª.

De don/doña.

Procurador/a señor/a.

Contra don/doña.

Procurador/a señor/a.

#### EDICTO

Don José Manuel Soto Guitián, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de León y su partido, por el presente hago saber:

En el expediente seguido en este Juzgado al número 592/98, sobre quiebra voluntaria de Idarraga, S.A., por resolución de esta fecha se ha señalado para que tenga lugar la junta de examen y reconocimiento de créditos el próximo día veintinueve de septiembre, a las once horas, en la Sala de Audiencias de este Juzgado, y se ha concedido a los acreedores un plazo de treinta días para que presenten a los Síndicos los títulos justificativos de sus créditos.

Dado en León a 31 de mayo de 1999.—M/ José Manuel Soto Guitián.

5542

2.750 ptas.

\* \* \*

Juicio de faltas 88 /1999.

Número de identificación único: 24089 2 0300755 /1999.

Procurador/a:

Abogado:

Representado: Francisco Pisabarro Porto.

#### EDICTO

Doña María del Pilar Sáez Gallego, Secretaria del Juzgado de Instrucción número tres de León.

Doy fe y testimonio:

Que en el juicio de faltas número 88/1999 se ha acordado citar a:

Francisco Pisabarro Porto, para que asista a la celebración del presente juicio de faltas, que tendrá lugar el día 15 de septiembre, a las 10.00 horas.

Y para que conste y sirva de citación a Francisco Pisabarro Porto, actualmente en paradero desconocido, y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, expido el presente en León a 23 de junio de 1999.—La Secretaria, María del Pilar Sáez Gallego.

6059

2.625 ptas.

\* \* \*

Juicio de faltas 70 /1999.

Número de identificación único: 24089 2 0300633 /1999.

Procurador/a:

Abogado:

Representado:

#### EDICTO

Doña María del Pilar Sáez Gallego, Secretaria del Juzgado de Instrucción número tres de León.

Doy fe y testimonio:

Que en el juicio de faltas número 70/1999 se ha acordado citar a:

José Antonio Martínez Silva, para la celebración del presente juicio de faltas, que tendrá lugar el día 15 de septiembre, a las 10.30 horas.

Y para que conste y sirva de citación a José Antonio Martínez Silva, actualmente en paradero desconocido, y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, expido el presente en León a 22 de junio de 1999.—La Secretaria, María del Pilar Sáez Gallego.

6058

2.125 ptas.

### NÚMERO OCHO DE LEÓN

Número de identificación único: 24089 1 0800866 /1998.

Procedimiento: Juicio ejecutivo 270 /1997.

Sobre juicio ejecutivo.

De Banco Santander Central Hispano, S.A.

Procurador don Mariano Muñiz Sánchez.

Contra don/doña.

Procurador/a señor/a.

#### EDICTO

Don Carlos Miguélez del Río, Magistrado Juez de Primera Instancia número ocho de León.

Hago saber: Que en dicho Juzgado y con el número 270/1997, se tramita procedimiento de juicio ejecutivo a instancia de Banco Santander Central Hispano, S.A., contra José Antonio Menéndez Suárez, Dora Lucía Amaya Mariño, Miguel Ángel Menéndez Suárez, en el que por resolución de esta fecha se ha acordado sacar a pública subasta por primera vez y término de veinte días los bienes que luego se dirán, señalándose para que el acto del remate tenga lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado el día 20 de octubre de 1999, a las trece horas, con las prevenciones siguientes:

Primero: Que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo.

Segundo: Que los licitadores, para tomar parte en la subasta, deberán consignar previamente en la cuenta de este Juzgado en el Banco Bilbao Vizcaya, S.A., número 2113000017027097, una cantidad igual, por lo menos, al veinte por ciento del valor de los bienes que sirva de tipo, haciéndose constar el número y año del procedimiento, sin cuyo requisito no serán admitidos, no aceptándose entrega de dinero en metálico o cheques.

Tercero: Únicamente el ejecutante podrá concurrir con la calidad de ceder el remate a terceros.

Cuarto: En todas las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, haciendo el depósito a que se ha hecho referencia anteriormente.

Quinto: Los autos y la certificación registral que suple los títulos de propiedad estarán de manifiesto en la Secretaría del Juzgado, donde podrán ser examinados, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación existente y que las cargas anteriores y las preferentes, si las hubiere, quedarán subsistentes, sin destinarse a su extinción el precio del remate, y se entenderá que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas.

Para el supuesto de que no hubiere postores en la primera subasta se señala para la celebración de una segunda, el día 18 de noviembre de 1999, a las trece horas, sirviendo de tipo el 75% del señalado para la primera subasta, siendo de aplicación las demás prevenciones de la primera.

Igualmente, y para el caso de que tampoco hubiere licitadores en la segunda subasta, se señala para la celebración de una tercera el día 21 de diciembre de 1999, a las trece horas, cuya subasta se celebrará sin sujeción a tipo, debiendo consignar quien desee tomar parte en la misma el 20% del tipo que sirvió de base para la segunda.

Si por fuerza mayor o causas ajenas al Juzgado no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará el siguiente día hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

**Bienes que se sacan a subasta y su valor:**

Urbana: Finca quince.—Piso vivienda en la primera planta alta, a la izquierda subiendo la escalera, del edificio en León, a la calle de Juan Ramón Jiménez, números trece y quince, con entrada por el portal número trece. Es del tipo B, según el proyecto, y tiene una superficie construida con inclusión de participación en elementos comunes de ciento veintidós metros y veinticuatro decímetros cuadrados, y una superficie útil de noventa y tres metros y ochenta y tres decímetros cuadrados. Se compone de vestíbulo, estar comedor, cocina, aseo, baño y cuatro dormitorios. Tiene como anejo una carbonera en planta sótano del inmueble. Linda, tomando como frente su puerta de acceso: frente, patio de luces, caja de escalera, rellano y finca anterior de su misma planta; derecha entrando, calle de Juan Ramón Jiménez; izquierda, patio de luces y finca de Baltasar Morán, y fondo, vivienda tipo C de su planta. Se le asigna una cuota de participación en relación al total valor del inmueble de 5,970%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de León, al tomo 2.068, libro 59, folio 16, finca registral número 4.301.

Tipo de tasación: Nueve millones seiscientas mil pesetas (9.600.000 pesetas).

Dado en León a 29 de junio de 1999.—El Magistrado Juez, Carlos Miguélez del Río.—El/La Secretario/a (ilegible).

6121

9.750 ptas.

\* \* \*

Número de identificación único: 24089 1 0800025 /1999.

Procedimiento: Juicio verbal 12 /1999.

Sobre juicio verbal.

De don Gregorio Ferrero Badallo, doña María del Mar San José Díaz, don David Huerta Robles, doña María Candelas San José Díaz.

Procuradora doña María Luisa Fernández Sánchez, doña María Luisa Fernández Sánchez, doña María Luisa Fernández Sánchez, doña María Luisa Fernández Sánchez.

Contra don/doña.

Procurador/a señor/a.

**EDICTO**

*Cédula de citación*

En virtud de lo acordado por resolución de esta fecha dictada en autos de referencia, por medio de la presente se cita a quien se dirá, para que comparezca ante este Juzgado a la comparecencia que tendrá lugar el próximo día 14 de septiembre a las diez horas, apercibiéndole de que de no comparecer sin alegar justa causa, se continuará el juicio en su rebeldía, sin volver a citarlo.

Y como consecuencia del ignorado paradero de dicho demandado, se extiende la presente para su fijación en el tablón de anuncios de este Juzgado.

En León a 14 de julio de 1999.—El/La Secretario/a (ilegible).

6667

3.375 ptas.

**NÚMERO NUEVE DE LEÓN**

El Ilmo. señor don Lorenzo Álvarez de Toledo Quintana, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número nueve de León.

Hago saber: Que en autos de juicio ejecutivo número 276/92, seguido en este Juzgado a instancia de Caja Rural de León, representado por la Procuradora doña María Jesús Fernández Rivera, contra don Santiago Carrera Rodríguez y doña María Cristina Méndez Díez, sobre reclamación de cantidad. Por resolución del día de la fecha se acuerda sacar a pública subasta por término de 20 días y primera vez los bienes embargados en estas actuaciones, propiedad del ejecutado y a instancia del ejecutante.

Para la celebración de la primera subasta se señala el día 29 de septiembre de 1999, a las 10.00 horas de su mañana, en la Sala de Audiencia de este Juzgado.

Por haberlo solicitado el ejecutante y en prevención de que no hubiere postores en esta primera subasta, para la celebración de la segunda se señala el día 29 de octubre de 1999, a las 10.00 horas de su mañana, y tendrá lugar en el mismo sitio que la primera. Igualmente y en prevención de que tampoco hubiere licitadores en la segunda subasta, para la celebración de la tercera se señala el día 29 de noviembre de 1999, a la misma hora y lugar que las anteriores.

Condiciones de la subasta:

1.ª—Servirá de tipo para la primera subasta el de la tasación de bienes.

2.ª—Servirá de tipo para la segunda subasta el de la primera con una rebaja del 25%.

3.ª—La tercera subasta se llevará a efecto sin sujeción a tipo.

4.ª—No se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo.

5.ª—Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán consignar el 20% en efectivo del valor de los bienes que sirva de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos. Esta consignación se llevará a efecto en la cuenta expediente n.º 2170/000/17/0276/92 del BBV, debiendo presentar ante la mesa del Juzgado el día del remate el correspondiente resguardo de haber realizado el ingreso.

6.ª—El depósito al que se refiere el número anterior no será necesario que lo efectúe el ejecutante para tomar parte en las posturas.

7.ª—En todas las subastas podrán hacerse posturas por escrito, en pliego cerrado al que acompañarán el resguardo de haber efectuado el depósito del 20% del tipo de tasación de los bienes en la cuenta que se indica en la condición 5.ª.

8.ª—Sólo el ejecutante podrá hacer postura en calidad de ceder el remate a un tercero, con el requisito establecido en el artículo 1.499 de la LEC.

9.ª—Los autos y certificación del Registro se hallan de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, donde podrán ser examinados, y al no haberse aportado los títulos los licitadores aceptarán como bastante la titulación, quedando subsistentes las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor, subrogándose el rematante en los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

**Bienes objeto de la subasta:**

Urbana.—Finca número 3-1ª. Local comercial en la planta baja del edificio en Villaobispo de las Regueras, Ayuntamiento de Villaquilambre, en la calle de José Bergamín números 1 y 3, con vuelta a la calle de La Fuente, n.º 43, y travesía José Bergamín, s/n. Tiene acceso propio e independiente desde la calle de José Bergamín, portal número 1. Tiene una superficie construida de 47,81 m² y útil de 38,25 m². Inscrita al Registro de la Propiedad número dos de León, al libro 74 de Villaquilambre, tomo 2.446.

Se valora en: 3.100.000 pesetas.

Y para que sirva de notificación a los demandados en este procedimiento, expido el presente en León a 29 de junio de 1999.—El Magistrado Juez, Lorenzo Álvarez de Toledo Quintana.—La Secretaria (ilegible).

6199

8.500 ptas.

**NÚMERO UNO DE PONFERRADA**

*Cédula de citación*

En virtud de lo acordado por el Magistrado Juez de Instrucción número uno de esta ciudad y partido, en proveído de esta fecha, dictado en el juicio de faltas número 68/99, sobre agresión, por medio de la presente se cita a Silvestre Domínguez González, actualmente en ignorado paradero, de comparecencia ante este Juzgado para el próximo día 23 de septiembre a las 9.40 horas, a fin de asistir al juicio oral.

Dado en Ponferrada a 22 de junio de 1999.—El Magistrado Juez (ilegible).—La Secretaria (ilegible).

5924

1.125 ptas.