



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, 28 de enero de 2003 Núm. 22	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 0,12 €. No se publica domingos ni días festivos.																														
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> <th>Franqueo (€)</th> <th>Total (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> <td>36,00</td> <td>84,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> <td>18,00</td> <td>45,27</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> <td>9,00</td> <td>25,51</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> <td>-</td> <td>0,52</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> <td>-</td> <td>0,61</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)	Anual	47,00	1,88	36,00	84,88	Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27	Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51	Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61	ADVERTENCIAS 1ª- Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª- Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	INSERCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)	Franqueo (€)	Total (€)																												
Anual	47,00	1,88	36,00	84,88																												
Semestral	26,23	1,04	18,00	45,27																												
Trimestral	15,88	0,63	9,00	25,51																												
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	-	0,52																												
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	-	0,61																												

SUMARIO

	<u>Página</u>		<u>Página</u>
Subdelegación del Gobierno	-	Administración Local	53
Diputación Provincial	-	Administración de Justicia	-
Administración General del Estado	-	Anuncios Particulares	-
Administraciones Autonómicas	1	Anuncios Urgentes	-

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de mayo de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

"6.- **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.**

Visto el expediente correspondiente a las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno, en el que constan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 15 de enero de 2002, registrado de entrada el mismo día, el Alcalde del Ayuntamiento de Valdefresno, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo el expediente administrativo de las Normas Urbanísticas Municipales de referencia, adjuntándose tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados.

II.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al haberse producido la aprobación inicial con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de la indicada Ley, según se establece en la Disposición Transitoria Sexta, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre la modificación de referencia, en la sesión celebrada el 22 de marzo de 2001, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

III.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó, por mayoría legal absoluta de los miembros que, de derecho, componen la Corporación, en la sesión plenaria celebrada el 21 de noviembre de 2001.

IV.- La tramitación del expediente, una vez aprobado inicialmente en el Pleno Municipal celebrado el 28 de noviembre de 2000,

por mayoría absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación Municipal, y emitido el expresado informe en la citada sesión celebrada el 22 de marzo de 2001, continuó con la fase de exposición al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el *Boletín Oficial de Castilla y León* del 14 de diciembre de 2000, respectivamente, así como en el periódico *Diario de León* del día 15 siguiente, habiéndose presentado 155 alegaciones, según hace constar el Secretario Municipal en certificación fechada el 2 de febrero de 2001.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

2.- Se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados con-teniendo la siguiente documentación:

2.1.- En cuanto a la ordenación.

2.1.1.- Memoria justificativa.

2.1.2.- Normas urbanísticas.

2.1.3.- Planos de Ordenación, conteniendo:

2.1.3.1.- Ordenación General del Municipio.

2.1.3.2.- Ordenación zona límite con término de León y Villaquilambre.

2.1.3.3.- 1/4 Valdelafuente-Archahueja.

2.1.3.4.- 2/4 Valdelafuente-Archahueja.



- 2.1.3.5.- 3/4 Valdelafuente-Archahueja.
- 2.1.3.6.- 4/4 Valdelafuente-Archahueja.
- 2.1.3.7.- 0. Los Ajos.
- 2.1.3.8.- 0. Carbajosa.
- 2.1.3.9.- Ordenación Corbillos.
- 2.1.3.10.- Ordenación Golpejar.
- 2.1.3.11.- Ordenación Las Lomas.
- 2.1.3.12.- Ordenación Navafría.
- 2.1.3.13.- Ordenación Posadilla.
- 2.1.3.14.- Ordenación Puente Villarente.
- 2.1.3.15.- Ordenación ? San Felismo.
- 2.1.3.16.- Ordenación 2/2 San Felismo.
- 2.1.3.17.- Ordenación Santa Olaja.
- 2.1.3.18.- Ordenación ? Santibáñez.
- 2.1.3.19.- Ordenación 2/2 Santibáñez.
- 2.1.3.20.- Ordenación Santovenia.
- 2.1.3.21.- Ordenación Solonilla.
- 2.1.3.22.- Ordenación Tendal.
- 2.1.3.23.- Ordenación Taldefresno.
- 2.1.3.24.- Ordenación Villacete.
- 2.1.3.25.- Ordenación Villacil.
- 2.1.3.26.- Ordenación Villafeliz.
- 2.1.3.27.- Ordenación Villalbañe.
- 2.1.3.28.- Ordenación Villaseca.
- 2.1.3.29.- Ordenación Villavente.
- 2.2.- Planos de información.

3.- Consta un informe emitido por la Secretaría Municipal de 7 de noviembre de 2000, anterior a la aprobación inicial, con lo que se cumple la exigencia de lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

4.- Consta, asimismo, en el expediente que, de conformidad con lo que se establece en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Junta de Castilla y León, de la Diputación Provincial y del Registro de la Propiedad, así como el de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose emitido los siguientes:

4.1.- Unidad de Carreteras de León, del Ministerio de Fomento, fechado el 9 de febrero de 2001, en sentido desfavorable, hasta que no se corrijan las observaciones que en el mismo se hacen y que consisten en que las Normas deberán recoger, en los núcleos de Valdelafuente-Archahueja y Santovenia del Monte, las distancias a que hace referencia la Ley 25/1998 de Carreteras y su Reglamento. Por otra parte, el informe está emitido con carácter desfavorable, hasta la corrección de las deficiencias apuntadas, por lo que debería haberse enviado la documentación de nuevo a la Unidad de Carreteras para que ésta emitiera un nuevo informe de conformidad con las correcciones efectuadas, informe que no ha sido emitido, ni figura en el expediente, por lo que, respecto de la zona afectada por el repetido informe, se suspende la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en el sentido que más adelante se expone.

4.2.- Diputación Provincial, de fecha 10 de abril de 2001.

4.3.- Registro de la Propiedad número 2, de León, de 15 de febrero de 2001.

4.4.- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 25 de enero de 2001, remitido al Ayuntamiento el 25 siguiente, aunque no ha sido presentado en esta Comisión Territorial de Urbanismo, obrando en el expediente una copia remitida por la Comisión de Patrimonio a la de Urbanismo. Dicho informe se emite en sentido favorable, si bien con la indicación de recoger alrededor de los enclaves arqueológicos una zona de protección de 200 metros, y la determinación de que la concesión de licencias de obras en el tramo del Camino de

Santiago precisa de la autorización de la Comisión de Patrimonio, ya que, como dice la propia Comisión Territorial de Patrimonio Cultural "Las Normas Subsidiarias no contiene las determinaciones suficientes para suplir la figura de Plan Especial, por lo tanto la concesión de licencias de obras en el tramo del Camino de Santiago que atraviesa el municipio precisa la autorización de la Comisión de Patrimonio hasta que exista un Plan Especial", determinaciones ambas que, con independencia de ser impuestas legalmente, se recogen de oficio en este Acuerdo, de conformidad con lo que dispone el artículo 54.2.a), de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.5.- Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 22 de marzo de 2001, según se dijo anteriormente.

5.- Examinado el documento, desde una perspectiva general, se han detectado las siguientes deficiencias:

5.1.- Con respecto al tratamiento de la unidad edificatoria resultante en la edificación adosada, si bien se corrige en sus aspectos generales, respecto del documento que fue informado en su día por esta Comisión Territorial de Urbanismo, se considera que, dadas las condiciones de la parcela mínima, debe fijarse, un número mínimo de dos edificaciones con las salvedades expuestas en el apartado 5.2.3.C.

5.2.- En lo que se refiere a los Sectores de Suelo Urbano no consolidado, se aportan sus fichas de desarrollo, si bien se plantean en su totalidad sin ordenación detallada, no siendo posible calcular su aprovechamiento medio, por lo que se determinará que, en cualquier caso, el fijado en las fichas de ordenación ha de entenderse máximo.

5.3.- Por otra parte, respecto de los Sectores de Suelo Urbano no consolidado UNC-1, UNC-2 y UNC-3, delimitados en el núcleo de Puente Villarente, se considera que forman una única unidad física si nos atenemos a los criterios de delimitación establecidos en el artículo 35, por lo que, dada su identidad y para que exista una mínima coherencia de ordenación entre ellos, cuando se desarrolle el primer sector, deberá realizar la ordenación detallada, además, de los otros dos sectores.

5.4.- Con respecto a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y en los que se refiere al aprovechamiento medio, al carecer todos ellos de ordenación detallada el aprovechamiento medio deberá entenderse como máximo y en los Sectores de Uso Industrial el aprovechamiento máximo se fijará en 5.000 m²/Ha, de acuerdo con las determinaciones del artículo 36 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

5.5.- Dadas las especiales características de los terrenos situados en la zona norte de la carretera de Golpejar de la Sobarriba, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 16 y demás concordantes de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos ocupados por las cárcavas se clasifican con Suelo Rústico de Especial protección Forestal-Paisajística, con excepción de las zonas altas, que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado.

6.- Finalmente, en cuanto a la ordenación específica de cada núcleo se establece lo siguiente:

6.1.- En el núcleo de Valdelafuente, se incorporan el suelo correspondiente al Plan Parcial del Campo de Tiro y el correspondiente al Plan Parcial del Area Portillo Norte, como API-2 y AP1-1 respectivamente, lo que se estima que es correcto, pero su regulación se deberá completar en el apartado 10-1, en el sentido de que se aplicarán en su ámbito las determinaciones de los respectivos Planes Parciales, pasando a tener la condición de urbanos en cuanto se encuentren urbanizados en su totalidad de acuerdo con el apartado c) del artículo 11 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Por otra parte, se delimitan los viales de servicio paralelos a la carretera N-601, así como los situados en los límites posteriores de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, por lo que, a falta de mayores especificaciones en los apartados correspondientes, los viales delimitados deberán considerarse como determinaciones de ordenación vinculante, en las condiciones de desarrollo de cada Sector.

6.2.- Por lo que afecta al núcleo de San Felismo, en la zona E.A.D. (Edificación Adosada) sigue sin regularse la adscripción de una par-

cela mínima para cada conjunto de viviendas adosadas, por lo que se establece que para viviendas adosadas se exige un número mínimo de 2 viviendas, con un frente mínimo de 20 metros, una superficie mínima conjunta de 500 m² y separación a los linderos laterales de la edificación 3 metros.

6.3.- En el núcleo de Santa Olaja, se establece la clasificación como suelo protegido agrícola alrededor del núcleo, sin embargo no se establece el tipo de protección específico para la cornisa topográfica, quedando esta como suelo especialmente protegido agrícola, afectando a 5 edificaciones situadas en la margen derecha de la prolongación de la Calle Real en dirección N.E. a una distancia de 40 metros, por lo que se entiende que deberán incorporarse al suelo urbano con la calificación de EA (Edificación abierta) o Suelo Rústico sin proteger.

6.4.- En el núcleo de Los Ajos, se incluye la Cañada Real con protección específica de suelo especialmente protegido infraestructuras (SREPI) término que deberá sustituirse por suelo especialmente protegido vías pecuarias (SREPVP) en los que se indicará el ancho correspondiente, según el informe de la Sección de Medio Natural del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

7.- Aun cuando se han subsanado prácticamente todas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2001, según se ha dejado expuesto, restan algunas determinaciones que no se han recogido adecuadamente y que, de conformidad con la posibilidad establecida en el artículo 54.2. a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se introducen de oficio en el presente Acuerdo y, en cuanto es posible, se incorporan al propio texto de las Normas Urbanísticas Municipales, procediendo, en consecuencia, la aprobación definitiva, con las correcciones que se señalan en los anteriores apartados, excepto en la zona afectada por el informe de Carreteras del Estado, respecto de la cual se suspende la aprobación definitiva, debiendo incluir el Ayuntamiento de Valdefresno, en el propio texto de las Normas Urbanísticas Municipales, las prescripciones señaladas en el informe que consta unido al expediente, por así exigirlo la normativa sectorial, constituida por la Ley 29/88, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos, así como por el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, y sus modificaciones.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, en lo que resulten aplicables a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: A) APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de VALDEFRESNO, con las especificaciones que constan anteriormente.

B) SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la zona afectada por el informe de la Unidad de Carreteras del Estado, hasta tanto no se recoja en el texto de las Normas Urbanísticas Municipales las prescripciones que se señalan en el último informe que consta en el expediente."

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

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

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

León, a 13 de diciembre de 2002.—EL SECRETARIO DE LA COMISION, Javier Carbayo Martínez.—V^a. B^a. LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISION, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO

1. ANTECEDENTES.

Al iniciarse el proceso de redacción de las presentes Normas, la regulación urbanística de Valdefresno se realizaba en base a las Normas Subsidiarias Municipales vigentes desde 1987. En éstas el planeamiento urbanístico que se planteaba no había cumplido, en buena parte, sus fines, fundamentalmente en lo referente a las distintas zonas que se preveía desarrollar mediante las figuras de estudio de detalle o plan parcial, la mayoría y las principales de ellas situadas en el entorno de la carretera N-601, en el tramo comprendido entre los núcleos urbanos de Valdelafuente y Arcahueja. En dicho entorno, y a pesar de la evidente demanda de suelo edificable, fundamentalmente industrial, numerosas zonas no se habían desarrollado en absoluto o lo habían hecho en contradicción con el planeamiento, lo que ponía en evidencia que, además de ser necesaria una mayor toma de conciencia de la problemática urbanística por parte de la Administración Municipal y de la población, dicho planeamiento no correspondía, en general, a las expectativas de la iniciativa privada y aparecía con su capacidad de resolución de la citada problemática agotada.

La situación expuesta llevó a la Corporación Municipal al convencimiento de la necesidad de un instrumento de planeamiento nuevo, por lo que inició las gestiones pertinentes ante la Excelentísima Diputación Provincial de León, dando como resultado que el día 21 de mayo de 1993 la Comisión de Gobierno de dicho organismo adjudicaba la ejecución de las presentes Normas al equipo dirigido por el Arquitecto Jesús Martínez del Cerro. El día 1 de septiembre de 1993 se firmó el correspondiente contrato y se iniciaron los trabajos.

Los trabajos se desarrollaron en las sucesivas fases Informativa (completada en diciembre de 1994), Avance de Planeamiento (completado en abril de 1995), Información Pública, Aprobación Inicial (7 de febrero de 1996), Información Pública y Aprobación Provisional (20 de marzo de 1997).

Presentado el Documento aprobado provisionalmente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva, la Ponencia Técnica de dicho organismo detectó numerosas deficiencias, por lo que, en reunión de fecha 29 de julio de 1997, la Comisión acordó devolverlo al Ayuntamiento para su subsanación y nueva presentación.

Iniciados los trabajos de subsanación de las deficiencias citadas, se produjeron sucesivamente las aprobaciones de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que el equipo redactor y el Ayuntamiento acordaron, previa consulta con la Exma. Diputación Provincial de León y con la Comisión Territorial de Urbanismo, la conveniencia de adaptar el instrumento de planeamiento a Normas Urbanísticas Municipales conformes a la última ley citada, dando así cumplimiento a su Disposición Transitoria Primera.

2. ADECUACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES A LOS ARTÍCULOS 43, 44 Y 51 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. OBJETO, DETERMINACIONES, DOCUMENTACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

2.1 Objeto.

Con arreglo al Art. 43 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL), las presentes Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo que las mismas NUM clasifican como "urbano consolidado".

2.2 Determinaciones.

Con arreglo al Art. 44 de la LUCYL, estas NUM contienen las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Clasifican el suelo del término municipal en Urbano (en categorías de "consolidado" y "no consolidado"), Urbanizable (en categorías de "delimitado" y "no delimitado") y Rústico (en categorías de "común" y de "con protección" por distintos motivos), según la delimitación definida en los Planos de Ordenación.

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

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas NUM se distinguen los siguientes:

A. El suelo Rústico es el que las NUM mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el Plano de Ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Cap. 11 de las Normas Urbanísticas.

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

Su delimitación queda fijada en los Planos de Ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 9 de las Normas Urbanísticas.

C. El suelo Urbanizable comprende las áreas no incluidas en las clasificaciones anteriores.

Su delimitación queda fijada en los Planos de Ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 10 de las Normas Urbanísticas.

b) La determinación de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

c) Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

d) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

e) En suelo urbanizable no delimitado, establecimiento de las condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.

f) En suelo rústico, establecimiento de las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

Además estas Normas establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

a) En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación, así como previsión de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

b) En suelo urbano no consolidado, así como en suelo urbanizable delimitado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

c) Relación de los usos del suelo que se declaran fuera de ordenación.

d) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

e) En los ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.

2.3 Documentación.

Con arreglo al Art. 51 de la LUCYL, estas NUM constan de los siguientes documentos:

1.- Información Urbanística, constituida por Memoria Informativa y Planos de Información (Estructura general actual del territorio del término municipal y estado actual, en cada núcleo urbano, de la edificación, vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

2.- Memoria Justificativa.

3.- Normas Urbanísticas.

4.- Planos de Ordenación (Ordenación del término municipal y de cada uno de sus núcleos urbanos).

2.4 Normativa de aplicación.

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

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (Ley 10/1998, de 5 de diciembre) y Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril).

- Reglamentos de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), Gestión (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto) y Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio). En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la LUCYL, con arreglo al Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de los Reglamentos citados serán aplicables los artículos que dicho Decreto relaciona.

- Ley de Bases de Régimen Local.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

3. DETERMINACIONES PROPUESTAS RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO, DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA EDIFICACION.

De la documentación citada anteriormente, corresponden a los contenidos de los capítulos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de las Normas Urbanísticas, estando representada gráficamente la zonificación correspondiente en el Plano de Ordenación del término municipal. En síntesis, el contenido de los citados capítulos es el siguiente:

-CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES: Establece el objeto, naturaleza y características de las NUM, así como su ámbito de aplicación, vigencia y efectos, éstos correspondiendo al contenido del Capítulo VI del Título II de la LUCYL. A continuación se analizan los supuestos y procedimientos para la revisión, modificaciones de las NUM, acordes con los Art. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56.2, 58.3.b, 58.3.c y 58.3.d. Por último se relacionan las NUM con la normativa básica y sectorial aplicable (descrita en 2.4), así como el contenido documental (descrito en 2.3) y las normas de interpretación.

-CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO: Primeramente se establecen las determinaciones correspondientes a las facultades del derecho de propiedad, deberes de uso y conservación y deberes de adaptación al ambiente que contienen los Art. 7, 8 y 9 de la LUCYL, pasando después a describir la clasificación del suelo (conforme al Capítulo II del Título I de la LUCYL) y las determinaciones de ordenación general y detallada que contienen las NUM (tal como se han descrito en 2.2). A continuación definen los sistemas de dotaciones urbanísticas, con arreglo al Art. 38 de la LUCYL, y el análisis, según los casos, de la incidencia de las NUM sobre los usos, construcciones e instalaciones existentes. Por último se establece el régimen general (derechos, deberes y limitaciones) para los propietarios de las distintas clasificaciones de suelo, urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable (delimitado y no delimitado) y rústico (común y con protección), según los Capítulos III y IV del Título I de la LUCYL.

-CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: Analiza en primer lugar los aspectos correspondientes a los instrumentos de planeamiento aplicables para el desarrollo de las NUM (Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales)

conforme al Capítulo IV del Título II de la LUCYL, así como los distintos procedimientos de gestión urbanística, conforme al Título III de la LUCYL. Por último, conforme al Título IV de la LUCYL, se desarrollan los aspectos correspondientes a intervención en el uso del suelo (licencias, órdenes de ejecución, declaración de ruina, venta forzosa y protección de la legalidad). Cada aspecto tratado en este capítulo se relaciona con los artículos aplicables de la LUCYL y de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

-CAPÍTULO 4.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS: Establece los conceptos de 'predominante', 'complementario' y 'prohibido', como tipos de usos según su idoneidad de localización, así como la descripción de las distintas clases de usos (residencial, industrial, terciario, etc.) y las condiciones generales (aplicables en cualquier clasificación de suelo) de cada una.

-CAPÍTULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION: Establece las condiciones que afectan a las parcelas, a las construcciones, a éstas dentro de aquéllas, las de materialización del aprovechamiento asignado a las parcelas y las condiciones de forma y buena construcción (tipos edificatorios, alturas, vuelos, condiciones estéticas, etc.).

-CAPÍTULO 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION: Establece las condiciones generales de ejecución de la red viaria en suelo urbano y urbanizable, el régimen de la red viaria en suelo no urbanizable (carreteras caminos y vías pecuarias), así como las condiciones generales de ejecución de zonas verdes e infraestructuras.

-CAPÍTULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION: Establece las condiciones generales de protección referentes a los aspectos medio-ambiental, del espacio urbano, arquitectónico y arqueológico.

-CAPÍTULO 8.- NORMATIVA DE LOS SISTEMAS: Con arreglo al Art. 38 de la LUCYL, distinguiendo entre generales y locales por su ámbito, los califica por sus usos y características en red viaria, espacios libres públicos, equipamientos y servicios urbanos, analizando su titularidad y régimen urbanístico, procedimientos para su obtención, licencias en suelos de sistemas y la normativa de cada una de las calificaciones.

4. DETERMINACIONES PROPUESTAS RESPECTO AL SUELO URBANO.

Según se establece en el CAPÍTULO 9.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO, constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación de cada núcleo por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el Art. 11 de la LUCYL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

-Actuación directa: corresponde a aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, con arreglo al Art. 12.a de la LUCYL, donde es posible aplicar directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

-Actuación diferida a través de los ámbitos de Sectores: corresponde a aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, con arreglo al Art. 12.b de la LUCYL, divididos en Sectores (UNC), con arreglo al Art. 35, en cada uno de los cuales es necesario completar su ordenación detallada mediante planeamiento de desarrollo.

Los sectores de suelo urbano no consolidado se delimitan en los Planos de Ordenación y se regulan de forma individualizada en los apartados correspondientes del CAPÍTULO 13.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE SECTORES de las Normas Urbanísticas. Son los siguientes, todos de uso residencial:

Sanfelismo: UNC-1.

Puente Villarente: UNC-1, UNC-2, UNC-3.

En estos sectores, con arreglo al Art. 35 de la LUCYL, se ha establecido una densidad máxima de 25 viviendas e inferior a 5.000 m², todo ello por hectárea. El cálculo del aprovechamiento medio y del aprovechamiento materializable de los sectores se ha hecho conforme a las determinaciones de los Art. 17, 39 y 44.3 de la LUCYL.

En el citado Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas se establecen las condiciones de desarrollo del suelo urbano, tanto del de actuación

directa como de los sectores, y se establecen zonas de ordenanza para distintos usos y aprovechamientos: edificación en alineación vial, edificación aislada, adosada e industria-almacenes; su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en el CAPÍTULO 12.- ZONAS DE ORDENANZA de las Normas Urbanísticas.

5. DETERMINACIONES PROPUESTAS RESPECTO AL SUELO RÚSTICO. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Con arreglo a los Art. 15 y 16 de la LUCYL, constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal, por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el Plano de Ordenación del término municipal.

El Suelo Rústico queda subdividido en dos categorías:

A. Suelo Rústico Especialmente Protegido constituido por los terrenos del Suelo Rústico que, en función de sus valores específicos o de sus características concretas, precisa de una regulación más detallada.

El Suelo Rústico Especialmente Protegido se divide a su vez en los siguientes tipos:

A.1 Suelos de interés Forestal: Se trata de aquellas zonas ocupadas por bosques formados por especies autóctonas o de repoblación. Ocupan la mayor parte del término municipal al Norte de la carretera N-621 y existen zonas más localizadas entre la misma y la carretera N-601, al Oeste del Canal de Arriola, además de otra zona en la margen derecha del río Porma.

A.2 Suelos de interés Agrícola: Se ha clasificado así toda la parte del término municipal al Este del Canal de Arriola, por ser la de mayor productividad agrícola.

A.3 Suelo sometido a alguna afección cautelar de protección establecida por la legislación sectorial específica de infraestructuras y otros elementos del territorio. Se trata de franjas de suelo lineales, que acompañan el recorrido de los elementos que se protegen, de anchura variable según cada caso, dentro de las cuales la legislación sectorial específica establece un régimen de protección. Entre ellas, cabe citar:

- Carreteras, caminos rurales y vías pecuarias.
- Líneas eléctricas.
- Cauces de agua.

A.4 Zonas de bodegas: Estos elementos se protegen como conjuntos de interés histórico-cultural, impidiendo la transformación de su imagen como hitos singulares caracterizadores del paisaje.

B. Suelo Rústico Común: Es el resto del Suelo Rústico.

El CAPÍTULO 11.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO de las Normas Urbanísticas, definido el ámbito de aplicación y las categorías de suelo rústico, establece el régimen general para todo él, su posible desarrollo mediante instrumentos de planeamiento (Planes Especiales de Protección), desarrolla la normativa correspondiente a los aspectos de segregaciones rústicas, construcciones e instalaciones y evaluación de impacto ambiental y establece el concepto de núcleo de población definiendo el riesgo de su formación. Por último se relacionan las condiciones específicas para los distintos tipos de suelo especialmente protegido.

6. DETERMINACIONES PROPUESTAS RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE.

Con arreglo al Art. 13 de la LUCYL, constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que estas NUM clasifican como tales y que así están delimitados en los Planos de Ordenación.

Conforme al Art. 14 de la LUCYL, estos planos delimitan los Sectores (SUD) de Suelo Urbanizable Delimitado, cada uno de ellos a desarrollar mediante un Plan Parcial, así como zonas (SUND) de Suelo Urbanizable No Delimitado, a delimitar por sectores definidos por los propios Planes Parciales que las desarrollen.

En los apartados correspondientes a cada sector SUD o zona SUND incluidos en el CAPÍTULO 13.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE SECTORES de las Normas Urbanísticas, se establecen las normas particulares que incluyen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afecten al desarrollo de cada sector o zona. Con arreglo al Art. 35 de la LUCYL, se ha establecido una densidad máxima de 25 viviendas e inferior a 5.000 m², todo ello por hectárea, en sectores residenciales, así como una ocupación del terreno máxima inferior a dos tercios de la superficie del sector, para los de industria-almacén. El cálculo del aprovechamiento medio y del aprovechamiento materializable de los sectores se ha hecho conforme a las determinaciones de los Art. 19, 39 y 44.3 de la LUCYL.

En las presentes Normas, se clasifican los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Delimitado:

Corbillos: SUD-1

Valdelafuente-Archueja: SUD-1 a SUD-7

Santibáñez: SUD-1 a SUD-4

Los Ajos: SUD-1

Además se han clasificado zonas (SUND) de Suelo Urbanizable No Delimitado en el entorno del núcleo de Archueja y en la zona limítrofe con los términos municipales de León y Villaquilambre.

Cada sector de Suelo Urbanizable Delimitado será desarrollado mediante Plan Parcial. Las zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado se delimitarán por sectores definidos por los propios Planes Parciales que las desarrollen.

La gestión de cada sector se efectuará, para cada Unidad de Actuación que el Plan Parcial determine, por el sistema de actuación que se prefiera de los relacionados en el Art. 3.2.7 de las Normas Urbanísticas, recomendándose el de Compensación.

Por último, el citado Capítulo 13 de las Normas Urbanísticas establece los criterios para delimitar sectores en el suelo urbanizable no delimitado, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias.

León, noviembre 2001.—El Arquitecto, Jesús Martínez del Cerro.—El Ingeniero de Caminos, C. y P., Javier García Anguera.

CAP. 1 DETERMINACIONES GENERALES.

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 Revisión y adaptación.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales determinan una ordenación urbanística del territorio municipal ajustada a las necesidades y características locales, a la vez que se da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCYL.

1.1.3 Carácter.

Estas Normas tienen las siguientes características:

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

B. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

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

E. En el ámbito del Suelo Rústico tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Valdefresno, provincia de León, que comprende los

ámbitos de las Entidades Locales Menores de Archueja, Carbajosa, Corbillos de la Sobarriba, Golpejar de la Sobarriba, Los Ajos, Navafría, Paradilla de la Sobarriba, Sanfelismo, Santa Olaja del Porma, Santibáñez del Porma, Santovenia del Monte, Solanilla, Tendal, Valdefresno, Valdelafuente, Villacete, Villacil, Villafeliz de la Sobarriba, Villalboñe, Villaseca de la Sobarriba, Villavente, la Urbanización Las Lomas y parte del Puente Villarente.

1.3 VIGENCIA.

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

1.4 EFECTOS.

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

1.4.1 Publicidad.

Conforme a los Art. 164, 165 y 168.2 del Reglamento de Planeamiento, cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de estas Normas y del planeamiento de desarrollo, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

1.4.2 Obligatoriedad.

Estas Normas y el planeamiento de desarrollo, obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3 Ejecutividad.

Con arreglo al Art. 60 de la LUCYL, estas Normas Urbanísticas Municipales serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de acuerdo de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con los requisitos de publicación establecidos en el Art. 61 de la LUCYL. Desde ese momento estas Normas tendrán las características de vinculación y declaración de utilidad pública que establecen los Art. 62 y 63 de la LUCYL.

1.5 REVISIÓN, MODIFICACIONES Y SUSPENSIÓN.

1.5.1 Consideración periódica de la necesidad de Revisión o Modificaciones.

Procederá la revisión de las presentes Normas cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones generales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la Revisión de las Normas o de Modificaciones de las mismas.

1.5.2 Revisión o modificaciones a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la revisión de las Normas o a modificaciones de las mismas.

1.5.3 Supuestos generales de revisión.

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

A. Elección de un modelo territorial u ordenación general distinto del previsto en estas Normas.

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

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

1.5.4 Iniciación y aprobación de la Revisión.

Las determinaciones y procedimiento de aprobación de la Revisión cumplirán lo establecido en los Art. 50, 51, 52, 53 y 54 de la LUCYL. La aprobación definitiva producirá la sustitución de estas Normas.

1.5.5 Modificaciones.

Se considerarán Modificaciones de las presentes Normas las variaciones o alteraciones de las mismas por motivos distintos de los expuestos en 1.5.2 y 1.5.3. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

El procedimiento de las modificaciones se ajustará a lo establecido en los Art. 50, 51, 52, 53, 54 y 55 de la LUCYL, con las siguientes excepciones:

- Con arreglo al Art. 58, apartado 3.b de la LUCYL, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; para estas Modificaciones no se requerirá informe alguno de otras Administraciones ni del Registro de la Propiedad ni suspensión de licencias.

- Con arreglo al Art. 58, apartado 3.c de la LUCYL, las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en las Normas, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejero Consultivo de la Comunidad Autónoma.

- Con arreglo al Art. 58, apartado 3.d de la LUCYL, para la aprobación de las modificaciones de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

1.5.6 Suspensión del Planeamiento.

Con arreglo al Art. 56.2 de la LUCYL, en casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de estas Normas, previa audiencia al Municipio, para su Revisión o Modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

1.6 AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

1.6.1 Normativa básica.

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

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (Ley 10/1998, de 5 de diciembre) y Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril).

- Reglamentos de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), Gestión (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto) y Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio). En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la LUCYL, con arreglo al Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de los Reglamentos citados serán aplicables los artículos que dicho Decreto relaciona.

- Ley de Bases de Régimen Local.

1.6.2 Normativa sectorial.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

1.- Información Urbanística, constituida por Memoria Informativa y Planos de Información.

2.- Memoria Justificativa.

3.- Normas Urbanísticas.

4.- Planos de Ordenación.

1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas corresponden al Ayuntamiento de Valdefresno, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite.

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

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

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

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

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

CAP. 2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En virtud del TÍTULO PRIMERO de la LUCYL, estas Normas regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para todo el término municipal.

2.1.1 Facultades del derecho de propiedad.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en estas Normas y su planeamiento de desarrollo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las leyes, estas Normas o su planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de uso del suelo establecidas en estas Normas o en su planeamiento de desarrollo no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones de estas Normas antes de transcurridos los plazos establecidos en las mismas para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si, transcurridos tales plazos, el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

b) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los de-

beres urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

2.1.2 Deberes de uso y conservación.

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o estas Normas.
- b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso del suelo y demás características del bien y a las determinaciones de estas Normas, su planeamiento de desarrollo y a las de normativa sectorial.
- d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto b) anterior, corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

2.1.3 Deberes de adaptación al ambiente.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, eso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. A estos efectos es de aplicación el Art. 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

c) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

2.1.4 Clasificación del Suelo.

Las presentes Normas clasifican el suelo del término municipal en Urbano (en categorías de "consolidado" y "no consolidado"), Urbanizable (en categorías de "delimitado" y "no delimitado") y Rústico (en categorías de "común" y de "con protección" por distintos motivos), según la delimitación definida en los Planos de Ordenación.

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

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A. El suelo Rústico es el que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

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

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

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

C. El suelo Urbanizable comprende las áreas no incluidas en las clasificaciones anteriores.

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

2.1.5 Ordenación general.

Además de por la clasificación del suelo, estas Normas definen la ordenación general de todo el término municipal a través de:

A. La determinación de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

B. Catálogo de los elementos que deben ser conservados recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

C. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

D. En suelo urbanizable no delimitado, establecimiento de las condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.

E. En suelo rústico, establecimiento de las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

2.1.6 Ordenación detallada.

Además estas Normas establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

A: En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación, así como previsión de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

B: En suelo urbano no consolidado, así como en suelo urbanizable delimitado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

C. Relación de los usos del suelo que se declaran fuera de ordenación.

D. Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

E. En los ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.

2.2 SISTEMAS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Con arreglo al Art. 38 de la LUCYL, estas Normas establecen, con sus módulos y criterios, los siguientes sistemas de dotaciones urbanísticas:

A. Red viaria: sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantas.

B. Servicios urbanísticos: sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos, cementerios y otros que se consideren necesarios.

C. Espacios libres públicos: sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

D. Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanita-

rios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, religiosos, comerciales y otros que se consideren necesarios.

Constituyen los Sistemas Generales el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales los que están al servicio de ámbitos más reducidos.

Los Sistemas Generales y Locales definidos por estas Normas se delimitan en los Planos de Ordenación del Suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

2.3 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

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

2.3.1 Usos, construcciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa.

Se trata de edificios e instalaciones que, en cuanto a los usos y edificación, se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano o a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico, según corresponda por su emplazamiento.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

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

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en el artículo 7.4.4 de las presentes Normas.

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

En Suelo Rústico, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en 11.5.3 para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

2.3.3 Usos que no se ajusten a las condiciones de la presente Normativa.

Se declaran expresamente "usos fuera de ordenación", con las consecuencias que establece el Art. 64 de la LUCYL:

- En los terrenos que sustenten estos usos, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de estas Normas, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles.

- No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

- Cualesquiera otras obras serán ilegales y ni ellas ni las autorizables podrán producir aumento del valor de expropiación.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de construcciones e instalaciones con "usos fuera de ordenación" para legalizarlas, cuando fuera posible, con arreglo a estas Normas, pudiendo requerir el pago de las licencias municipales y contribuciones especiales que correspondieran.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que

dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por estas Normas. Los derechos y obligaciones que se deriven del conjunto de determinaciones de las mismas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la LUCYL; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en dicha Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

2.5 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Condición de solar.

Se consideran parcelas urbanas todas las que en los Planos de Ordenación aparecen como teniendo acceso por vía pública (RV) e incluidas total o parcialmente en zonas marcadas MC, EAD, EA o IND. En estas condiciones la consideración de "urbana" alcanza a la totalidad de la parcela, si bien sólo es edificable, en las condiciones que establecen las presentes Normas, la parte de parcela incluida en cualquiera de las zonas citadas.

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato, conforme a las determinaciones de estas Normas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Dado que en algunos núcleos, en diversas zonas clasificadas como suelo urbano consolidado, la pavimentación y el alumbrado público no están suficientemente desarrollados actualmente, el Ayuntamiento podrá admitir la condición de solar para parcelas carentes de estas dos condiciones, siempre que cumplan el resto y siempre que el Ayuntamiento tenga previsto ejecutar esos dos servicios por sí mismo.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme a estas Normas y al planeamiento de desarrollo, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes y para la ampliación o el refuerzo de éstos en su caso.

Derechos en suelo urbano y ejercicio de la facultad de edificar.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establecen estas Normas.

A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponde respecto del permitido por estas Normas y que será:

En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones de estas Normas.

En suelo urbano no consolidado, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; en suelo urbano no consolidado, previa aprobación del planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica. En ambas categorías de suelo urbano será necesaria la previa obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Deberes y limitaciones en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en estas Normas. Asimismo, deberán edificar

los solares en las condiciones que señalan estas Normas y conforme a las que imponga la licencia urbanística.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solares, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en estas Normas para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios ya urbanizados. A tal efecto son de aplicación los Art. 47 y 49.2 del Reglamento de Gestión.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Con arreglo al Art. 39.1 del Reglamento de Gestión, en suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, según 2.5.1, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. A tal efecto, podrá autorizarse la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado, en las condiciones establecidas respectivamente en los Art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

En ambos casos, la cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Derechos en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable delimitado los propietarios tendrán derecho:

a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los mismos derechos señalados en 2.5.2 para los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponderá será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 % del aprovechamiento medio del sector.

b) En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en estas Normas ni en la normativa sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en 2.6.3 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

En suelo urbanizable no delimitado los propietarios tendrán derecho:

a) A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en las condiciones que establecen estas Normas para el suelo rústico común.

A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgará los mismos derechos señalados en 2.5.2 para los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponderá será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 % del aprovechamiento medio del sector.

Deberes y limitaciones en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en 2.5.3 para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes

de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de modo que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en estas Normas.

En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas en estas Normas para el suelo rústico, en sus mismas condiciones. La aprobación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos en 2.5.3 para el suelo urbano no consolidado, con las salvedades señaladas en el párrafo anterior.

Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

En el suelo urbano consolidado el plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en 2.5.3 será de ocho años desde la aprobación definitiva de estas Normas.

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada señalará el plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en 2.5.3 y 2.5.5 que nunca podrá ser superior a ocho años desde la aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el párrafo anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

Derechos en suelo rústico.

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en 2.6.3 y con las condiciones que estas Normas establecen para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas "fuera de ordenación".

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

2.6.2 Deberes y limitaciones en suelo rústico.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en 2.1.2 y 2.1.3, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que impongan la normativa sectorial o estas Normas, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o de estas Normas.

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas o, si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

En suelo rústico las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o de estas Normas.

2.6.3 Autorización de uso en suelo rústico.

Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en 2.6.1 se definen, para categoría de suelo rústico, como:

a) Permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Autorizables por la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

El procedimiento para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en 3.3.3 y 3.3.4 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

a) La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

b) Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en un diario de los de mayor difusión en la misma. Si transcurrido un mes desde la solicitud, el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCYL, a estas Normas, a la legislación sectorial y a la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, y resolverá concediendo la autorización, simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Para que puedan ser autorizados por el procedimiento expuesto, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que establezca el desarrollo de estas Normas, para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de la misma y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos. Podrá omitirse la condición de superficie mínima de la parcela si ésta figura inscrita en el Registro de la Propiedad con sus dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas; o bien que la parcela proceda de una parcelación o segregación aprobada con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, aún cuando en esta última fecha no se hubiese formalizado la inscripción registral.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

CAP. 3 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

3.1.1 Objeto y tipos.

Con arreglo al Art. 33.3 de la LUCYL, los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen:

a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.

b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.

c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier tipo de suelo, según su objeto específico.

3.1.2 Estudios de Detalle.

A. Objeto.

Será preceptiva la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada de cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado previsto en estas Normas. A tal efecto deberá contener determinaciones respecto de la delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector.

En cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado, el Estudio de Detalle correspondiente podrá modificar la ordenación detallada establecida por estas Normas, sólo mediante adecuada justificación.

En Suelo Urbano Consolidado podrán redactarse Estudios de Detalle para ordenar volúmenes edificables. También podrán modificar la ordenación detallada establecida por estas Normas, pero sólo mediante adecuada justificación.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de aquél 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.

En Suelo Urbano Consolidado, el Ayuntamiento podrá requerir la redacción y aprobación de Estudios de Detalle previos a la concesión de licencias, cuando considere, justificadamente, que es necesario completar la ordenación detallada establecida por estas Normas en el ámbito de la actuación solicitada.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar la ordenación general establecida por estas Normas.

B. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán la documentación relacionada en la parte aplicable, según el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, del Art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

C. Elaboración y aprobación.

Sin perjuicio de lo que establece el Art. 55.4 de la LUCYL, la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, según el Art. 55.1 de la misma, y la elaboración se

realizará conforme a los Art. 50, 51, 52, y 53 de la LUCYL, así como a los Art. 115.1, 115.3, 116, 120, 121 y 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.3 Planes Parciales.

A. Objeto.

Será preceptiva la redacción y aprobación de un Plan Parcial para completar la ordenación detallada de cada Sector de Suelo Urbanizable Delimitado previsto en estas Normas. A tal efecto deberá contener determinaciones respecto de la delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector.

También será preceptiva la redacción y aprobación de un Plan Parcial para establecer la ordenación detallada de cada Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado, sector determinado por el propio Plan Parcial según los criterios establecidos en las presentes Normas. A tal efecto deberá contener determinaciones respecto de la calificación de las parcelas, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector. Además el Plan Parcial deberá justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes y las de ampliación o refuerzo de éstas, precisas para su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

Todas las determinaciones anteriormente relacionadas para cada categoría de Suelo Urbanizable, deberán incluirse con arreglo a los siguientes artículos del Reglamento de Planeamiento: 48 (apartados 1, 2 y 3), 49, 50, 51, 52 (apartados 1 y 2), 53 (apartados 2, 3, 4, 5 y 6), 54 y 55.

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, deberán además contener las determinaciones relacionadas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

En cada Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, el Plan Parcial correspondiente podrá modificar la ordenación detallada establecida por estas Normas, sólo mediante adecuada justificación.

Los Planes Parciales no podrán modificar la ordenación general establecida por estas Normas.

B. Contenido.

Los Planes Parciales, para cumplir los fines expuestos en A, en cada caso, contendrán la documentación relacionada en los Art. 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, deberán además contener la documentación relacionada en el Art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

C. Elaboración y aprobación.

Sin perjuicio de lo que establece el Art. 55.4 de la LUCYL, la aprobación definitiva de los Planes Parciales corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, según los Art. 55.2.b (en sectores de suelo urbanizable delimitado) y 55.3.a (en sectores de suelo urbanizable no delimitado, previa evaluación de impacto ambiental) de la LUCYL, y la elaboración se realizará conforme a los Art. 50, 51, 52, y 53 de la LUCYL, así como a los Art. 115.1, 115.3, 116, 120, 121 y 136.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.4 Planes Especiales.

A. Objeto.

Si bien las presentes Normas no prevén Planes Especiales, éstos podrán redactarse y aprobarse con los fines relacionados en los Art. 47, 48 y 49 de la LUCYL. A tales efectos y con arreglo a los artículos citados, podrán redactarse y aprobarse Planes Especiales de Protección y Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y además, cuando en su ámbito no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera neces-

sario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle. Según sus ámbitos de aplicación, deberán contener más concretamente las determinaciones relacionadas en los Art. 79, 80, 81 y 82 del Reglamento de Planeamiento.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas, cuyo objeto será preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural, contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico y, entre ellas, un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos. Deberán incluirse las determinaciones relacionadas con arreglo al Art. 78, 86.1 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando en su ámbito no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle. Según sus ámbitos de aplicación, deberán contener más concretamente las determinaciones relacionadas en los Art. 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales de los dos tipos descritos no podrán modificar la ordenación general establecida por estas Normas y, sólo mediante justificación adecuada, podrán modificar la ordenación detallada establecida por estas Normas o su planeamiento de desarrollo.

B. Contenido:

Los Planes Especiales, para cumplir los fines expuestos en A, en cada caso, contendrán la documentación relacionada en el Art. 77.2 del Reglamento de Planeamiento.

C. Elaboración y aprobación.

Sin perjuicio de lo que establece el Art. 55.4 de la LUCYL, la aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, según el Art. 55.3 (apartado b para los que afecten a varios términos municipales) de la misma, y la elaboración se realizará conforme a los Art. 50, 51, 52, y 53 de la LUCYL, así como a los Art. 115.1, 115.3, 116, 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento.

3.2 GESTIÓN URBANÍSTICA.

3.2.1 Concepto y modalidad de gestión urbanística.

Conforme al Art. 65 de la LUCYL, la Gestión Urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en dicha Ley y recogidos en estas Normas, para la transformación del uso del suelo y, en especial, para su urbanización y edificación, en ejecución de estas Normas y del planeamiento de desarrollo.

En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en estas Normas.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos del suelo.

3.2.2 Obtención de dotaciones urbanísticas.

Los terrenos reservados en estas Normas o en el planeamiento de desarrollo, para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, conforme al Art. 66 de la LUCYL, podrán ser obtenidos:

a) Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en estas Normas.

b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado.

c) Mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el Art. 93 de la LUCYL y al Art. 3.2.8 de estas Normas.

3.2.3 Entidades para la gestión urbanística.

Conforme al Art. 67 de la LUCYL, las Administraciones públicas y las entidades de Derecho público dependientes de ellas podrán

constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado. Según las distintas entidades, serán de aplicación los siguientes artículos del Reglamento de Gestión: 6.2, 7.1, 7.3, 8, 10.1.c, 10.2, 11, 12, 13, 14, 15.2, 15.3, 15.4, 18.3, 19, 20, 21, 22 y 23.

Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, con las características que relaciona el Art. 67.2 de la LUCYL. Serán de aplicación los siguientes artículos del Reglamento de Gestión: 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30.

3.2.4 Gastos de urbanización.

Conforme a lo dispuesto en 2.5.3 y 2.5.5, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, a excepción de los gastos de instalación de servicios públicos que no sean exigibles a los usuarios, y que considerarán a sus entidades titulares o concesionarias.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Se consideran gastos de urbanización todos los relacionados y descritos en el Art. 68.1 de la LUCYL, así como en los Art. 58, 59, 60, 61, 62 y 65 del Reglamento de Gestión.

Los gastos de conservación de las obras de urbanización podrán ser a cargo del Ayuntamiento o de los propietarios, con arreglo a lo establecido en los Art. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión.

3.2.5 Actuaciones aisladas y Normalización de fincas.

Pueden tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar. Las previstas en estas Normas están marcadas en los Planos de Ordenación como tramos donde es necesario completar servicios urbanos.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

Pública, con cualquiera de las finalidades descritas, mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones especiales previstos en su legislación específica.

b) Privada, con la primera finalidad descrita, directamente sobre las parcelas de suelo urbano consolidado o previa normalización de fincas.

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre ellas las siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación de estas Normas.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

La normalización de fincas tendrá por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de estas Normas. Se realizará conforme a los Art. 117, 118, 119, 120, 121.1 y 121.2 del Reglamento de Gestión.

La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas y no podrá afectar a las construcciones existentes no declaradas "fuera de ordenación". Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán en metálico. De forma complementaria se aplicarán las normas sobre reparcelación establecidas en el Art. 75 de la LUCYL.

3.2.6 Actuaciones integradas y Unidades de Actuación.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en 2.5.3 y 2.5.5.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presencia de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en estas Normas.

La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al Sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

La delimitación de las unidades de actuación se realizará en el instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector y podrá modificarse con arreglo a lo expuesto en 1.5.5. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones de estas Normas y del planeamiento de desarrollo, así como el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en estas Normas y en el planeamiento de desarrollo para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

b) Tanto en suelo urbano no delimitado como en suelo urbanizable delimitado, en los sectores definidos en estas Normas, las unidades de actuación no podrán ser discontinuas. En el suelo urbanizable no delimitado, en los sectores que definirán los propios Planos Parciales, las unidades de actuación podrán ser discontinuas sólo a efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido en una unidad, por estas Normas y el planeamiento de desarrollo, exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido en una unidad, por estas Normas y el planeamiento de desarrollo, sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al Art. 127 de la LUCYL, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

3.2.7 Sistemas de Actuación y Proyectos de Actuación.

Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Sistema de concierto: De aplicación, con arreglo a los Art. 78 y 79 de la LUCYL, cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la ejecución. El propietario único o, en su caso, el conjunto de propietarios, asumirá el papel de urbanizador.

Sistema de compensación: Podrá utilizarse, con arreglo a los Art. 80, 81 y 82 de la LUCYL, a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento. Serán de aplicación los Art. 157.1, 157.2, 166, 168.1, 168.2 (primer

párrafo), 169, 170, 171, 175, 176, 177, 178, 181.1, 181.2, 181.3, 181.4, 182 y 185 del Reglamento de Gestión.

Sistema de cooperación: Podrá utilizarse, con arreglo a los Art. 83, 84 y 85 de la LUCYL, a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación. El Ayuntamiento actuará como urbanizador. Serán de aplicación los Art. 186.1, 188, 189, 190, 191, 192 y 193 del Reglamento de Gestión.

Sistema de concurrencia: Podrá utilizarse, con arreglo a los Art. 86, 87 y 88 de la LUCYL, a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento, en cuyo caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública. Cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, el Ayuntamiento tomará la iniciativa, elaborando y aprobando inicialmente un Proyecto de Actuación, y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

Sistema de expropiación: Podrá utilizarse, con arreglo a los Art. 89, 90, 91 y 92 de la LUCYL, a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística, o bien cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo. Serán de aplicación los Art. 196, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 y 212 del Reglamento de Gestión.

Aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme al Art. 75 de la LUCYL y con las especialidades que se determinan para cada sistema de actuación en los artículos de la misma ya citados respectivamente. Los Proyectos de Actuación podrán presentarse por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador, según el sistema de actuación que se proponga. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primer.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización que deben contener los Proyectos de Actuación, conforme a los apartados b) y c) del Art. 75.4 de la LUCYL, podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización elaborados por el urbanizador, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el Art. 95 de la LUCYL. Para la Reparcelación serán de aplicación los Art. 71.1, 71.3, 71.4, 72, 75, 76, 80.1, 82, 83, 84, 85.2, 85.3, 86.1, 86.3, 87, 88.1, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 y 130 del Reglamento de Gestión. Para los Proyectos de Urbanización serán de aplicación los Art. 67 (apartados 2, 3, 4 y 5), 68, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

La elaboración y aprobación de los Proyectos de Actuación se harán conforme al Art. 76 de la LUCYL y tendrán los efectos descritos en el Art. 77 de la misma.

Aprobado un Proyecto de Actuación, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que establece el Art. 74.4 de la LUCYL.

3.2.8 Formas complementarias de gestión urbanística.

Son las siguientes:

- **Ocupación directa:** Se entiende así la ocupación directa de terrenos reservados en estas Normas o en el planeamiento de desarrollo, para

dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios. Se describe en el Art. 93 de la LUCYL y son de aplicación los Art. 53.1.a, 53.1.b, 53.1.d, 53.1.e, 53.1.f, 53.1.i, 53.1.j, 53.2, 54 y 55 del Reglamento de Gestión.

- **Convenios urbanísticos:** Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste. Se describen en el Art. 94 de la LUCYL.

- **Proyectos de Urbanización:** Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones de estas Normas o del planeamiento de desarrollo. Se describen en el Art. 95 de la LUCYL.

- **Canon y garantía de la urbanización:** El Ayuntamiento podrá aplicarlos, como se describe en el Art. 96 de la LUCYL, para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, cuando sea conveniente anticipar o diferir dicha ejecución respecto de la total de una actuación urbanística. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

3.3 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

3.3.1 Actos sujetos a licencia.

No requerirán licencia urbanística municipal:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por orden de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencias.

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales y que estas Normas identifican con los relacionados a continuación:

A. Licencias de segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

B. Licencias de Urbanización.

B.1 Ejecución de Proyectos de Urbanización.

B.2 Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación previamente autorizado.

B.3 Obras de instalación de servicios públicos de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas, pavimentación de viales y cualesquiera otros, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

C. Licencias de obra mayor.

C.1 Construcciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.

C.2 Ampliación de construcciones e instalaciones de toda clase existentes.

C.3 Modificación, rehabilitación o reforma del exterior o del interior, que afecten a la estructura de construcciones e instalaciones de toda clase existentes.

C.4 Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

C.5 La demolición de construcciones e instalaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

C.6 Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

C.7 Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

C.8 Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable. La corta de árboles integrados en masa arbórea en todo el término municipal.

C.9 El uso del vuelo sobre las construcciones e instalaciones de todas clases existentes.

D. Licencias de obra menor.

Se expone a continuación una enumeración limitativa de las obras que pueden ser consideradas menores.

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

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

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

DA.3 Colocación de rótulos, banderines, anuncios luminosos, vallas y carteles publicitarios, visibles desde la vía pública.

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

DA.5 Colocación de postes de todo tipo.

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

DB. Obras auxiliares de la construcción.

DB.1 Establecimiento de vallas de protección de obras.

DB.2 Instalación de andamios y similares.

DB.3 Ejecución de catas, pozos y sondeos auxiliares de construcciones cuando éstas no precisen licencia de obra mayor.

DB.4 Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

DB.5 Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

DB.6 Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

DC. Pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios.

DC.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.

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

DC.3 Reparación de cubiertas y azoteas que no afecten a elementos estructurales de las mismas.

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

DC.5 Colocación de puertas y persianas en aberturas.

DC.6 Colocación de rejas.

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

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

DC.9 Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

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

DC.11 Construcción o modificación de escaparates que no afecten a elementos estructurales.

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

DC.13 Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a elementos estructurales.

DC.14 Modificación del aspecto exterior de construcciones e instalaciones existentes de todo tipo, no catalogados como edificios de interés histórico-artístico, siempre que no afecten a elementos estructurales.

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

DD.1 Establecimiento de vallados o cerramientos definitivos.

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

DD.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 y medio por debajo del mismo, en algún punto.

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

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

DD.6 Construcciones e instalaciones provisionales o móviles, salvo en ámbitos autorizados.

E. Licencias de usos.

E.1 Licencias de actividad y apertura.

E.2 Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

E.3 Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

F. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.

F.1 Sometidas a E.I.A. por normativa estatal.

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo:

Las incluidas en el Anexo I de la Ley 6/2001; las incluidas en el Anexo II cuando así lo decida el órgano ambiental, conforme a los criterios del Anexo III.

F.2 Sometidas a E.I.A. por legislación sectorial

- Disposición adicional 2ª, Ley 4/89:

Transformación de uso del suelo que afecte a superficies superiores a 100 Ha.

- Art. 12.7, Ley de Carreteras de Castilla y León:

Proyectos de autovías y carreteras que supongan un nuevo trazado, así como las nuevas carreteras y todas las que se sitúen en Espacios Naturales protegidos.

- Art. 19.c, Ley de Concentración parcelaria de Castilla y León y Orden de Consejería de Presidencia que la desarrolla: Concentraciones donde exista grave riesgo de transformación ecológica negativa.

- Art. 36.2, Ley de Espacios Naturales de Castilla y León: Carreteras, presas, y minicentrales, líneas de transporte de energía, actividades extractivas a cielo abierto, roturaciones de montes, concentraciones parcelarias, modificaciones del Dominio Público Hidráulico, instalaciones de vertederos, primeras repoblaciones forestales y las consideradas en los instrumentos de planeamiento, todo ello en espacios protegidos o en régimen de protección preventiva.

F.3 Sometidas a E.I.A. por Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales en Castilla y León, y el Reglamento que la desarrolla, Decreto 209/1995, de 5 de octubre.

- Las incluidas en los Anexos I y II del Reglamento citado.

F.4 Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

- Planes Parciales que autoricen proyectos de infraestructura de polígonos industriales, por estar comprendido en F.3.

- Planes Parciales que autoricen proyectos de urbanización en zonas seminaturales o naturales, por estar comprendido en F.3.

- Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado, conforme al Art. 55.3.a de la LUCYL.

Con arreglo al Art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando los actos de edificación y uso del suelo y los demás previstos

en estas Normas se realizarán por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

3.3.2 Régimen.

El régimen de las licencias urbanísticas, en general, corresponde a lo establecido en el Art. 98 de la LUCYL y en los Art. 3.2, 4.1, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o la denegación de licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LUCYL, de estas Normas o del planeamiento de desarrollo. Cuando en este supuesto el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones solicitadas, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenara posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Con arreglo al Art. 105 de la LUCYL, en casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:

- a) Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
- b) El uso propuesto sea el previsto en estas Normas o en el planeamiento de desarrollo.
- c) El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en 3.2.8, respecto del canon y garantía de urbanización.

Las licencias otorgadas conforme a estas condiciones deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

3.3.3 Competencia y procedimiento.

La competencia y el procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se ajustarán a lo establecido en la legislación de Régimen Local y conforme a las siguientes reglas:

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

B. A la solicitud de licencia deberá acompañarse, para admitirse a trámite, el proyecto técnico o la documentación que proceda, según el tipo, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite licencia (ver 3.3.4), aportando tantos ejemplares como administraciones públicas hubieren de informar la petición.

C. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

D. En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y a estas Normas. Cuando los servicios técnicos y jurídi-

cos municipales no se consideraran con capacidad para emitir dichos informes, el Ayuntamiento podrá recabar la asistencia técnica y jurídica de la Diputación Provincial, conforme al Art. 99.1.b de la LUCYL.

E. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

F. Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

G. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

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

I. 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.

J. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados A, B.1, B.3, C1 a C7 (ambas inclusive) y E.2 de 3.3.1. se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

K. Transcurridos los plazos señalados sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación, estas Normas o el planeamiento de desarrollo.

3.3.4 Requisitos para la concesión de licencias.

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

A. Licencias de segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

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

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la segregación, división o parcelación.

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

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

- Cuando la segregación, división o parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación sus alineaciones oficiales respectivas, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Con arreglo al Art. 104 de la LUCYL estas licencias tendrán las limitaciones siguientes:

- Serán indivisibles y, por tanto, no se podrán conceder licencias para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar nuevas fincas de superficie igual o superior a la mínima.

b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede ser segregado con el fin indicado en el apartado anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

En suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable no se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en 2.6.2, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que complete o establezca la ordenación detallada de los terrenos.

- La superficie mínima en suelo rústico se define como igual a la mínima de cultivo (40.000 m² en secano, 10.000 m² en regadío). En esta clase de suelo se considerarán parcelaciones urbanísticas y no se podrán conceder, en ningún caso, licencias de segregación, división o parcelación, a las que den lugar a parcelas de superficie inferior a la mínima de cultivo, con la misma salvedad que la expuesta anteriormente en a) y dejando también a salvo los supuestos contenidos en el Art. 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, si bien, con arreglo al Art. 24.2. de la LUCYL, la legislación agraria está subordinada al régimen establecido en aquélla para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrán los citados supuestos dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en estas Normas, con el contenido preciso que exigen los Art. 67 (apartados 2, 3, 4 y 5), 68, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

Con arreglo al Art. 120.2 de la LUCYL, en el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

C. 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 3.3.7-B.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

- Instancia de solicitud.

- Proyecto visado y firmado por técnico competente, que constará de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Presupuesto y Estudio de Seguridad y Salud. Deberá estar ajustado a las presentes Normas, 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, así como la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

Con arreglo al Art. 120.2 de la LUCYL, en el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias

que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

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 considerada solar, según 2.5.1.

- Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en 3.3.7-B.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el artículo 3.3.1.

Cualquier obra menor, deberá cumplir todos y cada uno de los siguientes requisitos, para ser considerada como tal:

- 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 por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo.

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 señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

- Relación de materiales que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

- Firma del contratista que vaya a realizar la obra. El Ayuntamiento podrá exigir que el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente en cada caso.

- Para las obras de tipo DD.1 "establecimiento de vallados o cerramientos definitivos", previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.3.7-B.

Las licencias de obra menor sólo podrán concederse si la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumple lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como particular, para la zona concreta en la que se ubique.

E. Licencias de Usos.

Sin perjuicio de lo que establece el Art. 2 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, están sometidas a dicha Ley, así como al Reglamento que la desarrolla, Decreto 159/1994, de 14 de julio, las incluidas sin carácter limitativo en la siguiente relación:

- Nucleares y radiactivas.

- Extractivas y de transformación.

- Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.

- Depuración de aguas residuales.

- Captación y potabilización de aguas.

- Mataderos, explotaciones agroganaderas, piscifactorías y núcleos zoológicos.

- Industria química y de refino.

- Almacenamiento de combustibles, objetos o materiales con riesgo de incendio o explosión.

- Garajes y aparcamientos para vehículos y estaciones de servicio. Depósitos de chatarra.
- Comercio de alimentación en general.
- Servicios en general.
- Hostelería.
- Espectáculos públicos y recreativos.
- Emisión o manipulación de organismos patógenos.
- Tratamiento, recuperación y eliminación de organismos patógenos.
- Instalaciones de telefonía móvil.

Con arreglo al Art. 2 del citado Reglamento, el Ayuntamiento deberá mantener permanentemente actualizado el censo de actividades clasificadas emplazadas en el término municipal, mediante el Registro de Actividades Clasificadas.

E.1 Licencias de actividad y de apertura.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada, deberá solicitar ante el Ayuntamiento en cuyo término pretenda ubicar dicha actividad, la autorización previa correspondiente, que se denominará Licencia de Actividad. La concesión o denegación de dicha licencia será competencia del Alcalde.

A estos efectos se considera nueva actividad:

- a) Los primeros establecimientos.
- b) Los traslados a otros locales.
- c) Los traspasos o cambios de titularidad de locales, cuando varíe la actividad que en ellos viniera desarrollándose.
- d) Las variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
- e) Las ampliaciones o reformas de locales.

El procedimiento para la solicitud de las licencias de actividad, así como el régimen de las mismas corresponde a lo expuesto en los Art. 5 a 12 (ambos inclusive) de la Ley de Actividades Clasificadas; la documentación exigida se expone en el Art. 3 del Reglamento que la desarrolla.

Aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, no serán informados por la Comisión de Actividades Clasificadas, siendo competente el Alcalde para la concesión de la Licencia de Actividad, con la introducción preceptiva de los condicionantes ambientales contenidos en la previa declaración.

Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Ayuntamiento la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura. El procedimiento para la solicitud y la documentación necesaria corresponden a lo expuesto en los Art. 16, 17, 18 y 19 de la Ley de Actividades Clasificadas, así como en el Art. 4 del Reglamento que la desarrolla.

Se considerarán actividades exentas de tramitación como clasificadas, sin perjuicio de su sometimiento al régimen sancionador establecido en la Ley de Actividades Clasificadas y en la normativa sectorial aplicable y la de ruidos y vibraciones, las contenidas en el Anexo del Reglamento.

E.2 Licencia de primera ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o 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.

E.3 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 general. 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 la Ley de Actividades Clasificadas y el Reglamento que la desarrolla.
- Evaluación de impacto ambiental, si el nuevo uso está dentro de los relacionados en 3.3.1.F.

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

3.3.5 Autorizaciones concurrentes.

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

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

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

D. La concesión de la licencia de apertura no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta.

3.3.6 Publicidad, efectos, plazos y caducidad.

A. Publicidad.

Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística o, en su caso, de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de la licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características esenciales.

B. Efectos.

La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en estas Normas producirá los efectos relacionados en el Art. 101 de la LUCYL.

C. Plazos y caducidad.

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

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o la 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 aquélla quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

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, siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia.

Incumplidos los plazos señalados en este artículo, se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística de la manera y con los efectos que se exponen en el Art. 103 de la LUCYL.

3.3.7 Alineación oficial y replanteo de líneas.

A. 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 del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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.

B. 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 día y hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.3.8 Ordenes de ejecución.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para cumplir los deberes de uso y conservación, según 2.1.2, o los de adaptación al medio ambiente, según 2.1.3. Su regulación viene establecida en el Art. 106 de la LUCYL y en el Art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.3.9 Declaración de ruina.

Con arreglo al Art. 107 de la LUCYL, el Ayuntamiento declarará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en 2.1.2 y asimismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble "fuera de ordenación". Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá tomar las medidas expuestas en el Art. 108 de la LUCYL.

El procedimiento para la declaración de ruina será el previsto en los Art. 107 y 108 de la LUCYL, así como en los Art. 17 a 24 (ambos inclusive), 26, 27 y 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en los Art. 107 y 108 de la LUCYL, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará

hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.3.10 Venta forzosa.

Con arreglo al Art. 109 de la LUCYL, el Ayuntamiento podrá encomendar a la Diputación Provincial la formación y mantenimiento del Registro de Inmuebles en Venta Forzosa, y podrá acordar la inclusión en el mismo cuando se superen los plazos señalados en estas Normas o en el planeamiento de desarrollo, en las licencias, en las declaraciones de ruina o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos, previa tramitación del correspondiente procedimiento y con los efectos que se exponen en el artículo citado.

3.3.11 Protección de la legalidad.

Corresponden al Ayuntamiento las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en todo el término municipal:

La inspección urbanística.

La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

Estas competencias serán ejercidas por el Ayuntamiento conforme a los Art. 111 a 122 (ambos inclusive) de la LUCYL, así como a los Art. 32, 33, 35, 38, 39, 41, 45, 47, 50.2, 51, 52, 58, 59, 60 y 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAP. 4 NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1 REGULACIÓN DE USOS.

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

En el Suelo Urbanizable Delimitado se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de SUD con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas del capítulo 13.

En el Suelo Rústico se determinan los usos admisibles, en cada una de las categorías de esta clase de suelo, en el capítulo 11 de esta Normativa.

4.2 TIPOS DE USOS.

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

4.2.1 Uso predominante.

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

4.2.2 Uso complementario.

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

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

4.2.3 Uso prohibido.

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

4.3 CLASES DE USOS.

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

4.3.1 Uso residencial.

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

A. Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar, situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En

función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. Categoría 2ª: Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público.

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

4.3.2 Uso Terciario: Comercial, oficinas y hostelería.

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

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

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

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

2ª: Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

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

C. Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

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

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

- Usos localizados en cualquier planta de una edificación, compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario pueda superar el 50% del uso predominante, salvo que se localice en planta baja.

- Usos localizados en edificio exclusivo.

4.3.3 Uso aparcamiento.

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

4.3.4 Uso dotacional: Equipamientos.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con

residencia aneja, sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

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

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

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

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

4.3.5 Uso de servicios urbanísticos e infraestructuras.

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

4.3.6 Uso de industria y almacenes.

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

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

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

Categoría 2ª: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no constituyan industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

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

D. Categoría 4ª: Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que generan, por las necesidades propias de las instalaciones o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.3.7 Usos de espacios libres y zonas verdes.

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

Siempre que, por lo menos, el 70% de la superficie de cada espacio esté dedicado a este fin, el resto podrá dedicarse a distintos usos al aire libre, relacionados con el ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas al aire libre de uso no privativo.

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

Los espacios libres de edificación de carácter privado en estas Normas no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

4.3.8 Uso agropecuario.

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

Se distinguen dos categorías:

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

B. Categoría 2ª: Resto de las explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sin limitación de tamaño. Las explotaciones ganaderas se situarán en el Suelo Rústico, cumpliendo las condiciones particulares que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas.

4.3.9 Actividades especiales.

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

A. Viveros e invernaderos.

B. Mataderos.

C. Cementerios de coches.

D. Instalaciones de tratamiento de áridos.

E. Canteras.

4.4 CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

4.4.1 Uso residencial.

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

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando a red viaria o espacio libre. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1 De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 250 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2 De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

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

C.3 De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de depuradoras autónomas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

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

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

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

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

E. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, un dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m².

- Salón-comedor: 15 m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios.

- Dormitorio: 6m² el individual y 10m² los dobles, de superficie útil, sin armarios.

- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3m².

- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10m².

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80m.

La altura libre mínima, de suelo a techo, de los espacios destinados a vivienda será de 2,50 metros.

Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios, en el caso de tener dos o más dormitorios.

Se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en sótanos y semisótanos de la edificación principal.

4.4.2 Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelero.

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

A. Uso de oficinas.

A.1 La dotación mínima de aseos será:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Uso comercial.

B.1 En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde red viaria o espacio libre público. En locales con superficie mayor

de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

B.5 La dotación mínima de aseos será:

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

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

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

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

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

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

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

B.10 En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

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

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

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

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

B.13 Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

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

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

C. Uso hostelero.

C.1 Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el

Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.4.3 Uso de aparcamiento.

A. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

B. En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

C. Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%.

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

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

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

4.4.4 Uso dotacional: Equipamientos.

Normas generales.

El Ayuntamiento quedará facultado para denegar las licencias para este tipo de actividades, cuando sean de dominio privado, cuando se considere que el servicio que se pretende instalar está suficientemente atendido por la iniciativa pública.

Normas específicas.

A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

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

4.4.5 Servicios urbanísticos e infraestructuras.

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

4.4.6 Uso industrial.

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

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

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

E. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias

no vidieras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones para exclusivamente el servicio del edificio, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

F. Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el Art. 4.3.6 de las presentes Normas, serán los recogidos en la siguiente tabla:

a: m² construidos máximos.

b: Kw./m². Densidad de potencia máxima a instalar.

c: Potencia mecánica máxima a instalar (en kW).

CATEGORIA INDUSTRIAL	LOCALIZACION					
	FUERA DE ZONA INDUSTRIAL				ZONA INDUSTRIAL	SUELO RUSTICO
	EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO			
	CUALQ. PLANTA	PLANTA BAJA				
1ª	a	150	300			
	b	---	0,05	0,10	---	
	c	---	10	60	---	
2ª	a	150	300	libre		
	b	---	0,095	0,10	0,10	
	c	---	10	90	350	
3ª	a			libre		
	b	---	---	ilimitada	---	
	c	---	---	ilimitada	---	
4ª	a				libre	
	b	---	---	---	ilimitada	
	c	---	---	---	ilimitada	

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

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

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

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

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

G. En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

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

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

I. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1)

ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10), o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a quinientos (500) m².

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

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

4.4.6 Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.

Las condiciones de uso de estas zonas se detallan en 8.8.

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

4.4.7 Uso agropecuario.

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

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

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

D. No se permiten sótanos ni semisótanos.

E. En función de su situación en Suelo Urbano o Rústico, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

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

4.4.8 Actividades especiales.

A. Viveros e invernaderos.

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

B. Mataderos.

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

C. Cementerios de coches.

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

D. Instalaciones de tratamiento de áridos.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

Incorporarán medidas correctoras para evitar la transmisión de polvo al terreno circundante. Se instalarán a más de 500 metros del suelo urbano o urbanizable de uso residencial.

4.4.9 Normativa sectorial.

En todo caso, se respetará la normativa sectorial de obligado cumplimiento establecida en la legislación aplicable a cada clase de uso (Normas NBE, Actividades Clasificadas, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

CAP. 5 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1 OBJETO Y CONTENIDO.

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

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

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

- A. Condiciones que afectan a la parcela.
- B. Condiciones que afectan a las construcciones.

5.2 CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.1 Alineaciones oficiales.

Son las definidas gráficamente por los Planos de Ordenación que forman parte de las Normas Urbanísticas o del planeamiento de desarrollo.

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

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables (ver norma 5.2.3) con la red viaria.

5.2.2 Parcela.

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

5.2.3 Parcela edificable.

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

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

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

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

C. Excepcionalmente, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Que la parcela figure inscrita en el Registro de la Propiedad con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

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

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

5.2.4 Frente de parcela.

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

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

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

5.2.5 Fondo de parcela.

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

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

5.2.6 Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

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

5.2.7 Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, quedando delimitada la parcela edificable por la alineación oficial.

5.2.8 Espacios libres privados.

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

5.2.9 Espacios libres públicos.

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

5.2.10 Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en estas Normas para considerarse parcela edificable, y que se encuentra totalmente urbanizada con arreglo a lo expuesto en 2.5.1 y en el Capítulo 6.

5.3 CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas (Art. 5.4).

- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas (Art. 5.5).

- Condiciones de forma y buena construcción (Art. 5.6).

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

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

5.4.1 Retranqueo de fachada.

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

5.4.2 Retranqueo a lindero.

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

5.4.3 Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

5.4.4 Área de movimiento.

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

5.4.5 Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio el paramento exterior que cierra y delimita verticalmente al mismo y se encuentra más próximo a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la intersección de dicha fachada con el terreno.

5.5 CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1 Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento.

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

5.5.2 Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por estas Normas, se deducirá multiplicando la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m² y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A. Computará toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno de sus lados computarán el 60%, y el 100% en el caso de estar cerrados por más de uno de sus lados.

B. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C. Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o cuando la cara inferior del forjado que los separa de la planta baja, sobresalga más de un metro (1 m.) sobre la rasante del terreno.

D. Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en A, B y C.

E. Computarán las zonas de los espacios bajo cubierta destinadas a alojamiento y cuya altura libre de piso a techo sea superior a 1,5 metros. En estos casos, se cumplirán las condiciones del artículo 5.6.6.

5.5.3 Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela.

La ocupación es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m² construidos.

5.5.4 Fondo máximo edificable.

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

5.6 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

5.6.1 Tipos edificatorios.

Son los modelos constructivos básicos que contienen a la edificación principal y a los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que, bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación con alineación a vial entre medianerías.

Construcciones que ocupan, sin retranqueo, todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la misma.

B. Edificación adosada.

Construcción que posee al menos una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, estando retranqueada respecto de la alineación oficial.

C. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias y de la alineación oficial, en todas sus caras.

5.6.2 Edificación principal y edificación auxiliar.

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

Edificación auxiliar es cualquier otra edificación permitida en el interior de la parcela, que se destina a albergar usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial. Para poder construir edificaciones auxiliares es necesario que exista previamente edificación principal o que ambas se edifiquen simultáneamente.

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse sólo como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 3 metros con la edificación principal y con los linderos laterales y de fondo de la parcela. También se permitirán adosadas a la edificación principal, cuando el uso al que se destinen constituya continuidad con el de la planta baja de la misma. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo entre los propietarios afectados.

5.6.3 Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma, medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales.

Desde la rasante oficial del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela, hasta la cornisa (cara inferior del forjado que forma la coronación de la fachada). En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de paramento vertical exterior. En cualquier caso, se medirá en el punto medio de la fachada.

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

B. En las edificaciones auxiliares.

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

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

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

D. Edificación con frente a calles de rasante distinta.

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

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

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a ocho (8) metros e inferior a quince metros (15), deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del án-

gulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

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

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

5.6.4 Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas. Vendrá expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros y en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.) y, en su caso, la de aprovechamiento bajo cubierta. Su denominación es:

A. Altura máxima de la Edificación Principal H.

B. Altura máxima de la Edificación Auxiliar h, que es en todos los casos, con independencia de la zona de ordenanza, igual a una planta (P.B.) de 4,00m.

5.6.5 Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable, en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas se consideran pisos: la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja), la planta de aprovechamiento bajo cubierta y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuya cara inferior del forjado del techo no sobresale más de 1 m. de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por planta sótano, aquella cuya cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En general, se permite la ejecución de una sola planta bajo rasante, ya sea sótano o semisótano, situada en la edificación principal.

También se permitirá la ejecución de una planta bajo cubierta en las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

La altura libre de pisos será igual o mayor a las siguientes:

A. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para las plantas tipo, la planta semisótano y la planta baja, cuando ésta sea de uso residencial.

B. Cuatrocientos centímetros (400 cm.), para la planta baja en edificios de uso industrial.

C. Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para planta sótano.

5.6.6 Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta.

Se entiende por cubierta de la edificación, el conjunto de los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales y máxima altura de cornisa (ver 5.6.3.A) a cumbre de 3,50 m.; se admitirá excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible.

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m² °C (0,6 w./m² °C).

- Que tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,00 m. en su punto más desfavorable.

Si se pretende el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones dichas, computará como planta a todos los efectos, si bien

sólo computará como superficie edificable de esta planta, la de las áreas cuya altura libre de piso sea igual o superior a 1,50 m.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar, pero siempre con coloración rojiza, típica de aquella. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, pero siempre con la misma coloración ya citada.

Se prohíben expresamente los acabados de cubierta en materiales de color negro y el fibrocemento en su color natural.

5.6.7 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.), debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

5.6.8 Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la intersección con el terreno de la cara exterior de la pared contigua o del plano medio de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.6.9 Cuerpos volados sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan establecerse en las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, los cuerpos salientes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

- En calles con ancho menor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor que la dimensión de la acera menos 10 cm. En este tipo de calles, si no hay acera no se permiten vuelos.

- En calles de ancho igual o mayor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor del décimo de dicho ancho y nunca mayor de 90 cm.

- La altura libre mínima, hasta la rasante del terreno, será de 3,50 m. en cualquiera de sus puntos. En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán separarse 0,60 m. del arbolado existente.

- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de 0,80 m.

5.6.10 Elementos adosados a la línea de fachada.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes.

Se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marque-sinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho igual o superior a 6,00 m., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto sea de 3,00 m. como mínimo y se separen un mínimo de 0,60 m. del arbolado existente.

C. Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30 m., ni su canto superior a 15 cm.

D. Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas, deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, debiendo verter el agua a la red de recogida de pluviales.

E. Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 3,00 m., un vuelo máximo de 1,10m. y al menos separados 60 cm. del borde exterior de la acera o del arbolado existente. Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

F. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.3.7 de estas Normas.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5cm.

- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de calidad, desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

5.6.11 Patios de luces y ventilación.

Se define como patio de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables. Serán cerrados salvo que estén situados adyacentes a una medianería, en las condiciones que se determinan más adelante en este artículo.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de los patios cerrados:

- La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.

- La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

- El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas, sin perjuicio de lo señalado anteriormente:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el param. frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	P. frontal con huecos	P. frontal ciego	P. frontal con huecos	P. frontal ciego
	A	B	C	D
Dormitorio D	$\geq 0,4 H$	$\geq 0,32 H$	$\geq 0,32 H$	$\geq 0,25 H$
Cocina-comedor				
K+C	$\geq 3,3 m.$	$\geq 3 m.$	$\geq 3 m.$	$\geq 2,7 m.$
Cocina K	$\geq 0,3 H$	$\geq 0,24 H$	$\geq 0,24 H$	$\geq 0,19 H$
	$\geq 3 m.$	$\geq 2,7 m.$	$\geq 2,7 m.$	$\geq 2,4 m.$
Escalera y otros	$\geq 0,25 H$	$\geq 0,2 H$	$\geq 0,2 H$	$\geq 0,16 H$

- Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las di-

mensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B, o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre parámetros y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

5.6.12 Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Sin perjuicio de otras limitaciones que pudieran establecerse por las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Los accesos a la vivienda tendrán, en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m.; en viviendas unifamiliares ancho libre.

B. Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y una altura libre máxima de 4,00 m. Quedan exceptuados de este requisito los huecos de entrada de vehículos correspondientes a las zonas de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.

C. En el caso de existir portones de material metálico, deberán tratarse con imprimación antioxidante y pintarse posteriormente.

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

E. Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día.

F. En todo caso se estará a lo establecido en la legislación vigente sobre accesibilidad de los edificios y supresión de barreras arquitectónicas.

5.6.13 Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

Los anchos mínimos de escaleras, características y dimensiones de huellas y tabicas, se ajustarán a lo establecido para cada caso en la NBE-CPI 96.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

5.6.14 Cerramientos de parcela.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

A. Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

B. En el Suelo Rústico, los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base, con una altura máxima de 0,50 m. sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de 2,50 m. de cierre diáfano, (setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc.).

C. Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento, podrá optarse por alguno de los siguientes:

C.1 Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, y dentro de la gama de "tierras y blancos".

C.2 Ladrillo visto macizo, cerámico, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, debiendo ser terminados, con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

D. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

E. Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

F. La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negros, gris, plomizo, verde inglés, etc.

G. En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

H. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.15 Fachadas.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de estos materiales como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, dentro de la gama de "tierras y blancos".

B. Ladrillo visto macizo, cerámico, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco tosco de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

C. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

D. Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe B. del presente artículo.

5.6.16 Carpintería.

A. La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

B. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

C. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

D. Toda la carpintería exterior de las ventanas deberá abrirse hacia el interior.

E. Se prohíben expresamente las carpinterías con acabados de brillo metálico.

5.6.17 Rejas.

A. Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

B. Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

C. Podrán añadirse como embellecimiento, elementos de cerrajería de menor calibre.

D. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

E. La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros: negros, gris plomizo, etc.

5.6.18 Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.19 Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

CAP. 6 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

6.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano, a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

El espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1 Espacio libre privado.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 5.6.15, atendiendo a lo especificado en el apartado 6.6 del presente capítulo.

6.1.2 Espacio libre público accesible.

En el espacio libre público accesible, se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red viaria en Suelo Rústico.
- Zonas verdes y Espacios Libres.

6.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones de los siguientes artículos:

6.2.1 Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los Planos de Ordenación. Para los viales de nueva creación, se concreta esta definición gráfica con el establecimiento de una serie de secciones tipo en el artículo 6.2.7.

6.2.2 Materiales y tratamiento.

A.- Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, por caceras de riego central o laterales, en este caso separadas un mínimo de 0,5 m. de las alineaciones oficiales, fachadas o cerramientos. Estas caceras contarán con disposición adecuada de sumideros, con desagüe conectado a la red de saneamiento o, en su caso, de pluviales. La disposición de caceras determinará las pendientes transversales a adoptar, con valores comprendidos entre el 1% y el 2%.

Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos, según el perfil longitudinal de la calle, así como en todos los cruces de calles y, en todo caso, a distancia máxima, en longitudinal, de 35 m. Se recomienda la solución de sumideros de doble cámara y, en todo caso, el fondo estará situado, como mínimo, 20 cm. por debajo de la rasante del tubo de salida.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse pavimentos de hormigón regleado o estampado, baldosa hidráulica, empedrados o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de piedra natural.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables, rebajando el desnivel entre rasantes a 1 cm.

La solución constructiva elegida debe dar como resultado un suelo antideslizante.

B.- Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos. Respecto de la evacuación de aguas pluviales, se adoptarán soluciones similares a las descritas en A, con las mismas determinaciones respecto a los sumideros.

C. Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con separación de la calzada mediante la interposición de bordillo. La acera tendrá pendiente transversal única, entre el 1% y el 2%, hacia la calzada; la calzada tendrá bombeo hacia ambas aceras, con pendiente transversal entre el 2% y el 3%.

El desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo en el caso de bordillos rebajados para vados, pasos de peatones, etc., que estará entre 1 y 2 cm.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo recomendable de 1,00 m., incluido el ancho de bordillo. Para calles de escasa anchura podrá optarse por tratarlas como en B o bien disminuir los anchos de acera hasta adosar los bordillos a alineaciones oficiales, fachadas o cerramientos. En todos los casos será prioritario el conseguir anchos de calzada lo más uniformes posibles.

En aquellos puntos de previsible invasión de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él, en función de los distintos tipos de calles, en cuanto a intensidad media diaria de vehículos pesados, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón ruleteado o estampado, baldosa hidráulica, etc.

- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre bases granulares adecuadas, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón reglado, adoquines, etc., de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Los sumideros se colocarán en la calzada, junto al borde de las aceras, con las demás determinaciones expuestas en A.

Si es posible, se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.3 Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 50 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando el resto de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado. El rebaje de bordillo mantendrá un desnivel, respecto de la calzada, de entre 1 y 2 cm.

6.2.4 Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras se situarán en la red viaria y espacios libres.

6.2.5 Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical, siendo obligatorio el primero para calles del tipo B descrito en 6.2.2 o, en los otros tipos, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 6,00 m. o los anchos de acera, en calles tipo C, sean inferiores a 1,50 m., incluido el ancho de bordillo. En calles del tipo C, los báculos verticales se colocarán sobre las aceras.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,20 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 6,00 m. y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerán por los aleros de las construcciones situándose sobre aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

6.2.6 Alcorques.

Las aceras que se establecen, según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construi-

dos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación oficial, fachadas o cerramientos, será de 1,20 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00m y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro, y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

6.2.7 Secciones tipo.

Se dan a continuación una serie de secciones tipo que definen las características que se recomienda que reúnan los viarios de nueva apertura, en los Suelos Urbano y Urbanizable de estas Normas. Los anchos (a) que se citan deberán existir, como mínimo, en el 75% de la calle. Los tipos son los descritos en 6.2.2.

SECCIONES TIPO RECOMENDABLES DE LA RED VIARIA

Ancho $a \leq 5$ m.: Deben tratarse como tipos A o B.

Ancho 5 m. $> a \leq 8$ m.: Pueden tratarse como tipo C, con ancho mínimo de calzada, de 3 m., sin arbolado ni aparcamientos.

Ancho 8 m. $> a \leq 10$ m.: Pueden tratarse como tipo C, con ancho mínimo de calzada, de 6 m., sin arbolado ni aparcamientos.

Ancho 10 m. $> a \leq 12$ m.: Pueden tratarse como tipo C, con ancho mínimo de calzada, de 7 m., sin arbolado ni aparcamientos.

Ancho $a > 12$ m.: Pueden tratarse como tipo C, con ancho mínimo de calzada, de 7 m., con arbolado o aparcamientos o combinaciones de ambos. Los aparcamientos podrán ser en línea o batería, en este caso formando 45° con la acera adyacente; en todos los casos tendrán un ancho mínimo de 2,50 m. Las calles que forman parte del recorrido oficial del Camino de Santiago, deben tratarse preferentemente como tipos A o B.

6.3 RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1 Carreteras.

Los márgenes de carretera están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinan la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y el R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras, así como la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que definen zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados, desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 8 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista; además definen zonas deafección (50 m. en carreteras nacionales y 30 m. en el resto) en ambas márgenes, medidos también desde la misma arista; por último definen en ambas márgenes la distancia, desde el borde exterior de la calzada más próxima, a la que se encuentra la línea límite de edificación (25 m. en carreteras nacionales o de la Red Regional Básica, y 18 m. en el resto).

Cada una de las zonas dichas tiene su propio régimen y límites de uso, establecidos en las leyes y reglamentos citados.

El término municipal está afectado por las carreteras estatales N-601, de Gijón a Adanero, y N-621, de León a Santander.

Además también está afectado por las siguientes carreteras de la Red Provincial, administradas por la Diputación Provincial o la Administración Autonómica:

- C.V. 162/2 de Villaturiel a Valdelafuente.
- C.V. 162/4 de Sanfelismo a N-601.
- C.V. 162/5 de N-621, por Villafeliz y Villaobispo de las Regueras, a N-621.
- C.V. 162/6 de Golpejar de la Sobarriba a N-601.
- C.V. 162/8 de Carbajosa a C.V. 162/5.
- C.V. 162/10 de N-601, por Valdefresno, a Carretera P-1.
- C.V. 162/12 de Valdefresno, por Paradilla, a Carretera P-1.

- C.V. 162/13 de Navafría a Villacil.
- C.V. 162/15 de Villalboña a Solanilla.
- C.V. 162/16 de Santa Olaja de Porma a Carretera P-1.
- C.V. 162/35 de Valdefresno a Tendal.
- Carretera P-1 de Puente Villarente a Boñar.

6.3.2 Caminos y vías pecuarias.

El tratamiento de las sendas que forman parte del trazado oficial, en suelo rústico, del Camino de Santiago, seguirá las normas marcadas por la Administración correspondiente. A este respecto, la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León ha delimitado, mediante el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre.

Dicha delimitación, en el Art. 2, define en líneas generales una banda de 100 m. a cada lado de los distintos itinerarios rurales, con las variaciones que, para cada caso concreto, defina la documentación gráfica obrante en el expediente. Cualquier concesión de licencia de obras en el citado ámbito precisa de la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural hasta que exista un Plan Especial.

En el resto de los caminos rurales y de uso agrícola, se fija una línea de retranqueo para construcciones de 6,00 m., mínimo, desde el eje del camino a ambos lados.

Respecto de las vías pecuarias, el término municipal de Valdefresno está afectado por la Cañada Real Leonesa, de anchura legal 75,22 m., cuyo trazado en dicho término, coincide, en un primer tramo, con el oficial del Camino de Santiago, ya citado, cruzando los núcleos urbanos de Arcahueja y Valdelafuente; un segundo tramo se inicia en el Puente Villarente, coincidiendo su trazado con el de la carretera desde esta localidad a Boñar hasta el P.K. 3 aproximadamente, donde se desvía hacia el Canal de Arriola al que se mantiene luego sensiblemente paralelo hasta terminar de cruzar el término municipal.

El régimen jurídico de las vías pecuarias está establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, con arreglo a la cual se establecen las siguientes determinaciones:

- Ocupaciones temporales:

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento y la autorización por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

- Usos compatibles:

1.- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado.

2.- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito de normal de los ganados.

- Usos complementarios:

1.- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2.- Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido respecto de ocupaciones temporales. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y la autorización por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

3.- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- Infracciones y sanciones:

Quedan reguladas en el Título IV de la citada Ley.

6.4 ZONAS VERDES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1 Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los Planos de Ordenación.

6.4.2 Topografía.

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos geológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.4.3 Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo, piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

6.4.4 Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5 Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.4.6 Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.5. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7 Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de

las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

6.5 INFRAESTRUCTURAS.

6.5.1 Alumbrado.

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

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

B. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

C. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

D. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN

	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	15-10	0,30-0,25	VS.A.P. VM.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	VS.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	VS.A.P. VM.C.C.

E. Se admitirán para control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-Off.

F. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.

- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

G. El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático cuando sea posible, se integrará en la edificación aldeaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

H. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.5.2 Suministro de energía.

A. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

USO RESIDENCIAL:

Num. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95

Num. acometidas conectadas Coeficientes de simultaneidad

3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO:**Num. parcelas suministradas desde centro transformación Coeficiente de simultaneidad**

1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

B. Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo Rústico. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

C. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

D. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea, siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.5.3 Abastecimiento de agua potable.

A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones.

B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

E. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

F. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³., en condiciones de uso máximo.

G. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considerará piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

H. Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquél

que exceda de 30 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 litros hab.día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.5.4 Red de abastecimiento de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana deberá ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable y los contadores de agua se colocarán en las fachadas de los edificios.

La presión en cualquier punto de la red no será inferior a 2 Atm.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los servicios técnicos municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN). Se colocarán, como máximo, a 100 m. de distancia.

Las bocas de riego se colocarán, como máximo, a 50 m. de distancia.

La red se calculará considerando el consumo medio diario, para lo que se tendrá en cuenta el caudal de uso doméstico, mínimo de 250 litros/habitante-día, y el necesario para riegos, incendio y limpieza de viales. A falta de datos que permitan una determinación más exacta, o del empleo de fórmulas sancionadas por la práctica, se podrá estimar el caudal punta multiplicando el caudal medio por 2,5.

La red estará formada por tubos de cualquiera de los materiales admitidos por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (MOPU, 1974) y cumplirá todas las determinaciones, respecto a instalación y funcionamiento contenidas en el mismo. El diámetro mínimo nominal de cualquier ramal será de 60 mm. y se recomienda el empleo de tuberías de polietileno.

6.5.5 Red de saneamiento.

Si bien el municipio de Valdefresno no pertenece a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, dado que ambas entidades son lindantes, la influencia de la capital y las posibles implicaciones futuras, se ha considerado conveniente que la normativa que rige en lo referente a las instalaciones de saneamiento y evacuación de aguas residuales sea la correspondiente ordenanza de usos aprobada por el Consejo de la Mancomunidad. No obstante, se recoge aquí la Normativa Municipal al respecto, complementaria de la mencionada ordenanza:

A. El dimensionado de la red de aguas negras se realizará considerando una dotación de 250 l./Hab.-día.

B. La pluviometría a considerar, será de 80 l/sgHa., con aplicación de los coeficientes de escorrentía de aplicación en cada caso.

C. La velocidad máxima del agua en la tubería será de 3 m/seg., a caudal punta de aguas residuales; en redes unitarias, para caudal punta de aguas residuales más el máximo previsto para lluvia, no será mayor de 5 m/seg.

D. La velocidad mínima del agua en tubería será de 0,6 m/seg., a caudal medio de aguas residuales, si bien se recomienda no bajar de 0,9 m/seg. Se colocarán cámaras de descarga en todas las cabeceras de ramal, con capacidad de 0,5 m³, para colectores de diámetro nominal 30 cm., y 1 m³ para los de diámetro superior.

E. En sectores de nueva urbanización, el saneamiento será preferentemente separativo. En caso de que deba ser unitario, se construirán aliviaderos de crecida que se dimensionarán, salvo justificación expresa, para dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

F. En red separativa el agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 300 mm., hacia dren, cuneta o curso de aguas próximos y nunca hacia el terreno a través de un pozo de filtrado.

G. Evacuación de aguas pluviales en redes unitarias: Se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la tubería preferentemente a través de pozos de registro.

H. Materiales de la red: Se admitirá cualquiera de los admitidos por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (BOE 23-9-76) y la red cumplirá todas las determinaciones, respecto a instalación y funcionamiento, contenidas en el mismo. Se recomienda el empleo de tuberías de PVC, sobre todo si no hubiera más remedio que emplear pendientes longitudinales inferiores al 0,3%.

I. El diámetro nominal mínimo admisible es de 300 mm. En las acometidas domiciliarias y de sumideros el diámetro podrá reducirse hasta 200 mm., en tuberías de hormigón, o 160 mm., en tuberías de PVC.

J. Las conexiones de las acometidas domiciliarias y los sumideros a la red, se realizarán preferentemente a través de pozos de registro. Cuando se realicen directamente al colector, se utilizará obligatoriamente clip de entronque, de manera que quede garantizada la estanqueidad de la conexión.

K. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior mínimo de 1.100 mm. e irán dotados en su interior de los pates necesarios, que habrán de ser de polipropileno con alma de acero. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación y de rasante y, como máximo, cada 50 m.

L. En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en estas Normas.

En Suelo No Urbanizable, la evacuación de redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros. Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población /caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc:

El vertido de las aguas residuales, se regula en el artículo 7.2.3.

CAP. 7 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1 Objeto.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal, las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación, generales y particulares para cada zona de ordenanza que establecen estas Normas.

7.1.2 Clases.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort (Art. 7.2).

B. Protección del espacio urbano (Art. 7.3).

C. Protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico (Art. 7.4).

7.1.3 Responsabilidades.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consecuentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciuda-

danos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquéllas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2 PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

7.2.1 Protección del medio ambiente.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.
- Vertidos líquidos.
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.

7.2.2 Vertidos sólidos.

A. A los efectos de orientar su punto de vertido, según estas Normas, los residuos se clasifican en:

A.1 Residuos de tierras y escombros: Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2 Residuos orgánicos: Aquéllos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa y directrices en estas materias aprobados por la Junta de Castilla y León, Ley 42/1975 de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

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

D. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de evaluación de impacto ambiental conforme a lo previsto en 11.6, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

E. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

F. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3 Vertidos Líquidos.

Como se dice en 6.5.5, la normativa que rige en lo referente a los vertidos de aguas residuales será la correspondiente ordenanza de usos aprobada por el Consejo de la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz. No obstante, se recoge aquí la Normativa Municipal al respecto, complementaria de la mencionada ordenanza:

A. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada 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 Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la Ley de Aguas.

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que el efluente depurado tenga las siguientes características:

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. Será inferior a 40 mg. de O₂ disuelto, absorbido en 5 días a 18°.
- El nitrógeno expresado en N- y NH₄⁺, no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

B. En el caso de vertidos industriales, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorguen las licencias de actividad, urbanística y de apertura. Esto es también aplicable a las actividades extractivas que produzcan un vertido significativo y continuo con un cierto grado de materias en suspensión u otro tipo de contaminante.

• El efluente de la depuración de vertidos industriales cumplirá los siguientes parámetros: 0,1 mg/l. de Pb; 0,1 mg/l. de Fe; 0,5 mg/l. de Cu; 5 mg/l. de Zn; 0,001 mg/l. de fenol; 0,2 mg/l. de As; 0,5 mg/l. de Cr; 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos hidrosolados y sus derivados halógenos. La temperatura de medición será inferior a 25°.

Para cualquier tipo de vertido, la licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

7.2.4 Protección contra contaminación atmosférica.

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

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias, incluidas aquéllas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario Europeo.

A. Focos de origen industrial.

A.1 Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada, así como a la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas y Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

A.2 En actividades industriales de cualquier categoría (ver 4.3.6), y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

SITUACION	Indice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Indice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión polvo en Kg/hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES			
ZONAS INDUSTRIALES	0	1	1,5
SUELO NO URBANIZABLE	1,5	2,5	20
	2	3	Sin limite

B. Instalaciones de combustión.

B.1 Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con las oportunas licencias municipales, tramitadas conforme a la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

B.2 Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

B.3 Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

B.4 Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

C. Dispositivos de evacuación de gases.

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

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase los 50.000 Kcal/h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto, visible desde la misma, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

C.2 Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en 7.2.3.

D. Aire Acondicionado de locales.

D.1 La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y 2 en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

D.2 Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

D.3 La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso

podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

E. Garajes, aparcamientos y talleres.

E.1 Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

E.2 En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

E.3 En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

E.4 En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.m. Se instalará, al menos, un detector por planta cada 500 m².

E.5 La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C. del presente artículo.

F. Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.
- Instalaciones de pintura.

G. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.

7.2.5 Protección contra contaminación acústica y vibratoria.

A. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

B. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

C. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

D. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

D.1 Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable, sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR VIBRACION MÁXIMA (VPals)

Junto al generador. 30

En el límite del local. 17

En el exterior del local. 5

D.2 Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son los recogidos en la siguiente tabla:

SITUACION	INDUSTRIA	COMERCIO Y HOSTELERO
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	Ext. Día: 40 Ext. Noche: (*) Int. Día: 55 Int. Noche: (*)	Ext. Día: 40 Ext. Noche: 30 Int. Día: 55 Int. Noche: 45
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	Ext. Día: 40 Ext. Noche: 30	Ext. Día: 40 Ext. Noche: 30
ZONAS INDUSTRIALES	Int. Día: 60 Int. Noche: 50	Int. Día: 65 Int. Noche: 55
SUELO NO URBANIZABLE	Ext. Día: 50 Ext. Noche: 50 Int. Día: 75 Int. Noche: 70	Ext. Día: 50 Ext. Noche: 50 Int. Día: 75 Int. Noche: 70
	Ext. Día: 50 Ext. Noche: 50 Int. Día: 80 Int. Noche: 80	Ext. Día: 50 Ext. Noche: 50 Int. Día: 80 Int. Noche: 80

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

7.2.6 Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.

- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

7.2.7 Protección frente a radiaciones ionizantes.

Se respetarán las determinaciones establecidas en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes, R. D. 2519/1982, de 12 de agosto.

7.3 PROTECCION DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1 Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.2 Conservación de los espacios libres.

A. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

B. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si estas Normas definen la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.3 Cierres de parcela, cercas y vallados.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas señaladas en el artículo 5.6.15.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la parcela, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.4 Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas adaptadas a tal fin.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

7.3.5 Mobiliario urbano.

Cualquier elemento del mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.6 Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público, no catalogable como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrá ocupar una superficie mayor de 12 m² de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de Zonas Verdes, que se desarrolla en el capítulo 8: Sistemas.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y, en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones, medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la Norma 7.3.8.

7.3.7 Anuncios.

A. Se prohíbe expresamente:

A.1 La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

A.2 La publicidad acústica.

B. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

B.1 Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

B.2 Para el resto de los edificios se permiten también las instalaciones de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

B.3 En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

B.4 No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

B.5 La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad "fuera de ordenación", se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

B.6 El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

B.7 Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, durante el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.8 Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.9 Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

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

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la Norma 6.2.5.

7.3.10 Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar, de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

7.3.11 Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad,

que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas", en cada caso.

7.3.12 Señalización de calles y edificios.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.13 Seguridad.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

7.3.14 Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto, con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

7.3.15 Limpieza.

En todo lo referente a limpieza de las vías públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO. CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO.

7.4.1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Con arreglo a lo expuesto en 2.1.2 y en el Art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble, hasta el límite del deber legal de conservación que figura en 2.1.2:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

7.4.2 Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas, aplicable a toda edificación, en la que se establezca la periodicidad y condiciones mínimas de las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior de los edificios (fábricas, revocos, rejjas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

7.4.3 Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Eliminación y Atenuación de Impactos, aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración negativa de la imagen y estética urbanas.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejjas, carpinterías, ornamentos, etc.), adaptándolos a las condiciones estéticas generales y de zona establecidas por las presentes Normas.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión estética de algunas edificaciones existentes sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

7.4.4 Catálogo y protección del patrimonio catalogado.

A. Elementos protegidos.

Conforme a los Art. 86.1 y 87 del Reglamento de Planeamiento, quedan catalogados los elementos de interés histórico-artístico y arquitectónico detectados en el término municipal.

Corresponden a la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago tal como se ha descrito en 6.3.2., todas las iglesias, ermita de San Juan en Carbajosa y el seminario de Santibáñez de Porma (edificios marcados EC en los Planos de Ordenación), los palomares y los siguientes yacimientos arqueológicos, marcados en el Plano de Ordenación del término municipal:

- Monasterio de Golpejar, entre Golpejar y Villavente.

- Los Morales, al Sureste de Santibáñez de Porma, muy próximo al núcleo.

- La Cerra, entre Santibáñez y Santa Olaja de Porma.

- Los Villares, al Oeste de Santibáñez de Porma, muy próximo al núcleo.

- Los Palomares-Cárcava de San Salvador, al Sur de Santibáñez de Porma.

- Valdelamora, entre Villacete, Sanfelismo y Paradilla.

Los edificios, construcciones y yacimientos arqueológicos incluidos en el presente catálogo, podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos, conforme al Art. 87 del Reglamento de Planeamiento.

B. Condiciones de protección.

B.1 Edificios.

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

La solicitud de licencia para realizar cualquier actuación sobre un edificio catalogado, deberá ser informada previamente por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la licencia.

B.2 Yacimientos arqueológicos.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español para estas zonas.

Dentro de su ámbito quedan expresamente prohibidas toda clase de actuaciones edificatorias o plantaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Se establece una zona de influencia o respeto alrededor de su ámbito, de 200 m., donde cualquier actuación requerirá el informe favorable de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, así como la estricta aplicación del Art. 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

B.3 Zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago.

Las presentes NUM no contienen las determinaciones suficientes para suplir la figura del Plan Especial, por lo que, hasta que éste exista, la concesión de licencias de obras en la zona afectada precisa de la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

CAP. 8 NORMATIVA DE LOS SISTEMAS.

8.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.

Constituyen los sistemas, el conjunto de dotaciones urbanísticas que, conforme al Art. 38 de la LUCYL, contribuyen a lograr los ob-

jetivos de calidad urbana y cohesión social, en sus aspectos de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, según el modelo urbanístico previsto en las presentes Normas.

8.2 CLASES DE SISTEMAS.

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

Los sistemas generales tienen un ámbito municipal o supramunicipal, mientras que los sistemas locales tienen un ámbito más reducido que el municipal, y sirven para completar a aquéllos.

8.3 CALIFICACION DE LOS SISTEMAS

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

- Sistema de Red Viaria, constituido por las vías públicas.
- Sistema de Espacios Libres Públicos.
- Sistema de Equipamientos.
- Sistema de Servicios Urbanos.

Los planos de ordenación, a escala 1/10.000 para el término municipal, y 1/1.000 para el núcleo urbano, contienen la clasificación y calificación correspondiente a los suelos asignados a sistemas.

8.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

8.4.1 Titularidad.

Los terrenos afectados por sistemas deberán adscribirse al dominio público, y serán dedicados al uso designado en estas Normas. La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

Se exceptúan de esta regla los suelos dedicados a equipamientos que sean de dominio privado, mientras mantengan el mismo uso asignado.

8.4.2 Regulación.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la ordenación general del territorio definida por los Sistemas.

8.4.3 Uso dotacional en suelo privado.

Los suelos de sistemas que, siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

8.5 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS.

Los sistemas se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de los sistemas que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a procedimientos relacionados en 3.2.2.

8.6 LICENCIAS.

Cualquier obra que se vaya a realizar en suelos de sistemas, estará sometida a la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.7 SISTEMA DE RED VIARIA.

8.7.1 Definición.

Se entiende por Sistema de Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas.

8.7.2 Clasificación.

Dentro del Sistema de Red Viaria cabe distinguir:

Sistema General de Red Viaria, constituido por:

- La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial, sus enlaces y travesías urbanas de las mismas. Se incluyen los enlaces del Portillo y de la carretera N-601 con el núcleo de Sanfelismo, ambos previstos por el Ministerio de Fomento, así como la travesía Valdelafuente-Archahueja cuyo proyecto de urbanización se está redactando.

- Otros Caminos Rurales y Vías Pecuarias. En particular el trazado oficial del Camino de Santiago, la Cañada Real Leonesa y los dos

caminos sensiblemente paralelos a la carretera N-601, al norte y sur respectivamente de la misma, entre Valdelafuente y Archahueja, a unos 200 m. de distancia de dicha carretera.

Sistema Local de Red Viaria:

- Red de calles urbanas (RV), no incluidas en el sistema general, tanto de uso de vehículos, como peatonal.
- Caminos públicos y servidumbres de paso del suelo rústico.

8.7.3 Condiciones de alineación respecto al Sistema de Red Viaria.

A. Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, las alineaciones oficiales son las señaladas en los Planos de Ordenación, complementadas con las secciones tipo recogidas en el capítulo 6 de estas Normas.

B. Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario previsto en su ordenación, que no estén contempladas en estas Normas.

C. Suelo Rústico.

En Suelo Rústico, la presencia de carreteras y caminos rurales determina la existencia de condiciones de alineación de la edificación en sus márgenes.

C.1 Carreteras.

Se estará a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras Autonómicas y Estatal y sus Reglamentos, relacionados en 6.3.1.

C.2 Caminos rurales y vías pecuarias.

Se estará a lo dispuesto en 6.3.2.

8.8 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

8.8.1 Definición.

Constituye el Sistema de Espacios Libres el conjunto de espacios definidos en 4.3.7.

8.8.2 Clasificación.

Las presentes Normas distinguen las siguientes zonas dentro del Sistema de Espacios Libres:

A. Sistema General.

Las zonas verdes (marcadas ZV en el Plano de Ordenación).

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Espacios libres está constituido por los espacios libres de cesión señalados en los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los Suelos Urbanizables.

8.8.3 Condiciones de aprovechamiento.

Corresponden a lo establecido en 4.3.7 y 6.4.

En los Espacios Libres de Sistema General, se admite además del uso de zona verde, el uso dotacional en categorías 2ª y 3ª, definidas en el artículo 4.3.4, con una ocupación de suelo no mayor del 30% de la extensión total del espacio, con una altura máxima de edificación de 8m. en dos plantas.

Sólo se permitirá la ocupación de un 10% de superficie para la instalación de kioscos, con una altura máxima de 3,50 metros.

Las zonas verdes deberán estar convenientemente ajardinadas, arboladas y urbanizadas, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras y plantaciones vegetales. Se instalará también el mobiliario urbano adecuado, como bancos, mesas, farolas, papeleras, juegos, etc., en las condiciones establecidas en 6.4.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

8.9 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

8.9.1 Definición.

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

8.9.2 Clasificación.

Atendiendo a su naturaleza específica, cabe distinguir:

A. Sistema General.

Edificio del Ayuntamiento en Valdefresno, marcado en el Plano de Ordenación.

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Equipamientos está formado por el conjunto de terrenos y edificios señalados gráficamente como equipamiento social, religioso, deportivo y otros (ES, ER, ED y EV, respectivamente) en los Planos de Ordenación.

8.9.3 Condiciones de uso y edificación.

Los usos asignados a los equipamientos comunitarios podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación de las necesidades que se planteen.

Las edificaciones de los suelos dedicados a usos deportivos, podrán ocupar hasta un 50% de la superficie de la parcela dedicada a tal uso, con alturas de edificación no superior a 8 m. en dos plantas.

Para el resto de equipamientos, en general, localizados en Suelo Urbano y Urbanizable, deberán cumplir los parámetros exigidos para las edificaciones de la zona de ordenanza en que se localizan, en especial lo referente al número de plantas y altura, así como la normativa específica de los organismos públicos con competencias sobre dichos equipamientos.

Se permitirá la instalación de una vivienda para el guarda del equipamiento, o de viviendas para maestros en el caso de usos escolares.

Los suelos y edificaciones destinados a equipamientos, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en función de su naturaleza, señaladas en los capítulos 4 y 6 de estas Normas.

8.10 SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.

8.10.1 Definición.

El Sistema de Servicios Urbanos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, cementerios, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.10.2 Clasificación.

El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por: los depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, las depuradoras, colectores y alcantarillados para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales, por los vertederos municipales para la eliminación de residuos sólidos, por los puntos de suministro de combustible y por las reservas para canalizaciones de nuevos servicios.

El Sistema Local está formado por los elementos secundarios de las redes de abastecimiento y saneamiento, los cementerios locales de cada núcleo, etc.

Dentro del Sistema de Servicios Urbanos se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este Sistema. Como tales se señalan las siguientes: conducciones especiales y red de energía eléctrica que comprende las líneas de alta y media tensión, ya sean aéreas o subterráneas, y los centros de transformación.

8.10.3 Condiciones de aplicación.

La regulación de las condiciones de ejecución del sistema de Servicios Urbanos, se encuentra recogida en el capítulo 6 de estas Normas, así como en la normativa sectorial correspondiente a cada tipo de infraestructura.

CAP. 9 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el Art. 11 de la LUCYL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas.

9.2 TIPOS DE ACTUACIONES.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

9.2.1 Suelo Urbano con actuación directa.

Corresponde a aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, con arreglo al Art. 12.a de la LUCYL, donde es posi-

ble aplicar directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

9.2.2 Suelo Urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de Sectores.

Corresponde a aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, con arreglo al Art. 12.b de la LUCYL, divididos en Sectores (UNC), con arreglo al Art. 35, en cada uno de los cuales es necesario completar su ordenación detallada mediante planeamiento de desarrollo.

Como requisito previo para el desarrollo de cada Sector, se establece la obligatoriedad de redactar y aprobar un Estudio de Detalle, tal como se determina en 3.1.2.

Los sectores se delimitan en los Planos de Ordenación, y se recogen de forma individualizada en los apartados que se acompañan en el Capítulo 13. Son los siguientes:

1. Sanfelismo: UNC-1.
2. Puente Villarente: UNC-1, UNC-2, UNC-3.

9.3 CONDICIONES DE DESARROLLO.

En general, cualquiera de los terrenos incluido en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido las condiciones de solar (ver 2.5.1).

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Art. 2.5.3 de estas Normas.

9.3.1 En el suelo urbano con actuación directa.

El Ayuntamiento podrá realizar los Proyectos de Obras y de Urbanización en general, con el contenido establecido en 3.3.4.B, que permitan adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietarios beneficiados con dichas actuaciones. Posteriormente el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto presentado con la solicitud se adecúe a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

También se podrá conseguir la condición de solar, mediante actuaciones aisladas o normalización de fincas, como se establece en 3.2.5.

9.3.2 En el suelo urbano con actuación diferida a través de ámbitos de Sectores.

Como requisito previo para el desarrollo de cada Sector, se establece la obligatoriedad de redactar y aprobar un Estudio de Detalle, tal como se determina en 3.1.2.

La gestión de cada sector se efectuará, para cada Unidad de Actuación que el Estudio de Detalle determine, por el sistema de actuación que se prefiera de los relacionados en 3.2.7, recomendándose el de Compensación.

Conforme al Art. 17.2.c de la LUCYL, los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento medio del sector.

Las delimitaciones de los terrenos incluidos en los sectores se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presente Normas. Con la aprobación inicial de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias, de los tipos C.1, C.2, C.5 y E.3, según 3.3.1., en los sectores. La aprobación inicial podrá incluir la declaración expresa de suspensión de licencias de otros tipos que se estime procedente. Dicha suspensión tendrá los efectos determinados en el Art. 53 de la LUCYL.

En los apartados del Capítulo 13, se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada uno de los Sectores.

9.4 ZONAS DE ORDENANZA.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recoge en los Planos de Ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

- 1: EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIAL (MC).
- 2: EDIFICACIÓN ADOSADA (EAD).
- 3: EDIFICACIÓN ABIERTA (EA).
- 4: INDUSTRIA – ALMACENES (IND).
- 5: ORDENANZA ESPECIAL URBANIZACIÓN LAS LOMAS (OEULL).

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en el capítulo 12 de las presentes Normas.

CAP.10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que estas Normas clasifican como tales y que así están delimitados en los Planos de Ordenación.

Estos planos delimitan los Sectores (SUD) de Suelo Urbanizable Delimitado, cada uno de ellos a desarrollar mediante un Plan Parcial, así como zonas (SUND) de Suelo Urbanizable No Delimitado, a delimitar por sectores definidos por los propios Planes Parciales que las desarrollen.

En los apartados correspondientes a cada sector SUD o zona SUND incluidos en el Capítulo 13 de estas Normas, se establecen las normas particulares que incluyen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afecten al desarrollo de cada sector o zona.

En las presentes Normas, se clasifican los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Delimitado:

- Corbillos: SUD-1
- Valdelafuente-Arcahueja: SUD-1 a SUD-7
- Santibáñez: SUD-1 a SUD-4
- Los Ajos: SUD-1

Además se han clasificado zonas (SUND) de Suelo Urbanizable No Delimitado en el entorno del núcleo de Arcahueja y en la zona limítrofe con los términos municipales de León y Villaquilambre.

En el plano de ordenación de Valdelafuente-Arcahueja se incluyen también dos sectores, con Plan Parcial aprobado anteriormente, como áreas de planeamiento incorporado (API). Se aplicarán en su ámbito las determinaciones de los respectivos Planes Parciales, pasando a tener la condición de urbanos en cuanto se encuentren urbanizados en su totalidad, de acuerdo con el Art. 11.c de la LUCYL.

10.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

10.2.1 Planes Parciales.

Conforme a 3.1.3, cada sector de Suelo Urbanizable Delimitado será desarrollado mediante Plan Parcial. Las zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado se delimitarán por sectores definidos por los propios Planes Parciales que las desarrollen.

10.2.2 Sistema de Actuación.

La gestión de cada sector se efectuará, para cada Unidad de Actuación que el Plan Parcial determine, por el sistema de actuación que se prefiera de los relacionados en 3.2.7, recomendándose el de Compensación.

10.3 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

En el Capítulo 13 de la presente normativa, se recogen una serie de apartados en los que se detallan una serie de condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores y zonas de Suelo Urbanizable.

CAP.11 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO.

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

11.1.1 Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal, por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar

su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el Plano de Ordenación del término municipal.

11.1.2 Categorías.

El Suelo Rústico queda subdividido en dos categorías:

A. Suelo Rústico Especialmente Protegido.

El Suelo Rústico Especialmente Protegido se divide a su vez en los siguientes tipos:

A.1 Suelos de interés Forestal.

A.2 Suelos de interés Agrícola.

A.3 Suelo sometido a alguna afección cautelar de protección establecida por la legislación sectorial específica de infraestructuras y otros elementos del territorio.

A.4 Zonas de bodegas.

B. Suelo Rústico Común.

11.1.3 Definición.

A. El Suelo Rústico Especialmente Protegido, está constituido por los terrenos del Suelo Rústico que, en función de sus valores específicos o de sus características concretas, precisa de una regulación más detallada:

A.1 Suelos de interés Forestal: Se trata de aquellas zonas ocupadas por bosques formados por especies autóctonas o de repoblación.

A.2 Suelos de interés Agrícola: Suelos cuya actividad primordial es la relacionada directamente con la explotación de los recursos naturales del suelo.

A.3 Suelos de protección de infraestructuras y otros elementos del territorio: Se trata de franjas de suelo lineales, que acompañan el recorrido de los elementos que se protegen, de anchura variable según cada caso, dentro de las cuales la legislación sectorial específica establece un régimen de protección. Entre ellas, cabe citar:

- Carreteras, caminos rurales y vías pecuarias.
- Líneas eléctricas.
- Cauces de agua.

A.4 Conjuntos de bodegas: Estos elementos se protegen como conjuntos de interés histórico-cultural, impidiendo la transformación de su imagen como hitos singulares caracterizadores del paisaje.

B. El Suelo Rústico Común es el resto del Suelo Rústico.

11.1.4 Infraestructuras y sistemas generales.

En el Plano de Ordenación del Término Municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales, o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 11.5.3 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 11.5.3 de estas Normas.

11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

11.2.1 Tratamiento de situaciones preexistentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas se adecuarán a lo señalado en el Art. 2.3 de estas Normas.

A. Licencia y autorización previa: Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, según los procedimientos descritos en 2.6.3 y 11.5.

Interés social: Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

C. Situaciones preexistentes: Los usos existentes en el Suelo Rústico con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, y que no se ajusten a las condiciones establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "fuera de ordenación", quedando sujetos al régimen establecido en el Art. 2.3.3 de estas Normas.

11.2.2 Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades en Suelo Rústico que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión Territorial de Urbanismo, las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en las normas contenidas en 11.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

11.2.3 Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

11.3 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales de Protección, con arreglo a lo establecido en 3.1.4. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico, a saber:

A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.

B. Protección de vías de comunicación.

C. Protección de patrimonio histórico o cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.

E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

G. Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

11.4 SEGREGACIONES RÚSTICAS.

11.4.1 Limitaciones.

A. Parcelaciones urbanísticas.

En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en 11.7.

B. Segregaciones rústicas.

Las segregaciones rústicas estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, tal como se define en el último párrafo de 3.3.4.A. y con las salvedades expuestas en dicho párrafo.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se concederá licencia para segregaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con los criterios que se establecen en 11.7.

11.4.2 Edificaciones existentes.

No se concederá licencia para una segregación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren "fuera de ordenación" en aplicación de las determinaciones de estas Normas.

11.4.3 Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco se concederá licencia para una segregación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o edificación.

11.4.4 Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la concesión de licencia, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, se condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

11.5.1 Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

A. Obras permitidas: En el Suelo Rústico Común, y en el Especialmente Protegido donde las condiciones establecidas en 11.8 lo permitan, sólo podrán ser autorizadas las construcciones e instalaciones destinadas a albergar usos de los indicados en 2.6.1, a saber:

A.1 Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de 11.5.2.

A.2 Las obras e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, según lo establecido en 11.5.3.

A.3 Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan también por las condiciones de 11.5.3.

A.4 Edificios aislados destinados a vivienda familiar, sujetos a una serie de condiciones recogidas en 11.5.4.

B. Obras prohibidas: Quedan expresamente prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaren prohibidos en cada categoría de suelo.

C. Edificaciones existentes: Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la Norma 11.2.1.

D. Licencia y autorización previa: La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo Rústico está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, siguiendo el trámite indicado en 11.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a

la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

E. Otras autorizaciones administrativas: Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

F. Planes Especiales: En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

G. Protección de dominio público: Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en 11.4.7.

11.5.2 Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

A. Instalaciones de explotaciones agrarias.

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo Rústico Común, son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el Especialmente Protegido se estará a las limitaciones que se regulan en 11.8.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

B. Viviendas anexas.

Con carácter excepcional, se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

B.1 Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

B.2 Que en la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

B.3 Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el punto 11.7 de esta Normativa.

B.4 Que, en caso de tratarse de Suelo Rústico Especialmente Protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el punto 11.8.

B.5 En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión Territorial de Urbanismo.

C. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en A y B están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo. Quedan exceptuadas de esta condición las explotaciones agrícolas que podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento.

D. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de parcela mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquéllas que, para el Suelo Rústico Especialmente Protegido se establecen en 11.8.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la

unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

E. Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en las normas 11.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo Especialmente Protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 11.8.

F. Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Administración Autonómica o Estatal competente en razón de la naturaleza de cada instalación.

11.5.3 Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, o vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

A. Licencia y autorización urbanística previa: Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 11.5.5.

B. Utilidad pública e interés social: Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

B.1 Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.

B.2 Su consideración de interés social por la Junta de Castilla y León en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo la Comisión Territorial de Urbanismo quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

C. Tipos: Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

C.1 Infraestructura y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo Rústico. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la defensa nacional, etc.

C.2 Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones o instalaciones e cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C.3 Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo Rústico el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, campings, autódromos, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

D. Viviendas anexas: Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B. de la Norma 11.5.2.

E. Servicio a las obras públicas: Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

F. Condiciones de actuación en suelo protegido: En el ámbito de Suelo Rústico Especialmente Protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 11.8.

G. Condiciones de parcela: Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto C.1 anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la Norma 11.5.6.

H. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en la norma 11.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del Suelo Especialmente Protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 11.8.

I. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por las Administraciones estatal y autonómica en el ámbito de sus competencias.

11.5.4 Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

A. Viviendas vinculadas a alguno de los usos enumerados en 11.5.2 y 11.5.3.

Se permite la construcción de vivienda unifamiliar vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o uso a que está vinculado.

En razón de la naturaleza del uso a que esté vinculada, se ajustará a las condiciones particulares de 11.5.2-B, u 11.5.3-D.

B. Vivienda familiar aislada.

Es aquella cuya localización sobre la parcela o finca no guarda relación con su explotación o destino.

La localización de la vivienda habrá de ser tal que no exista riesgo de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en 11.7.

La superficie máxima de estas viviendas será de 150 m², con una altura máxima a cornisa, tal como se define en 5.6.3.A, de 7 m. y dos plantas.

La superficie mínima que ha de tener la parcela sobre la que se edifique, deberá ser la parcela mínima de cultivo.

11.5.5 Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A. Tramitación de la autorización: El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante

el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Territorial de Urbanismo acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

B. Documentación de la solicitud de autorización: La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

B.1 Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la LUCYL, así como de las específicas de las presentes Normas, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

- Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

B.2 Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

B.3 Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

B.4 Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

B.5 Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

B.6 Con carácter particular:

- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 11.7.

- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público.

B.7 De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Territorial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la co-

rección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico: Una vez autorizada la instalación por la Comisión Territorial de Urbanismo, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de un año, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia no será concedida.

D. Deberes de los propietarios: Los propietarios de terrenos en Suelo Rústico, deberán correr con los costes derivados de la instalación de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y ejecución de accesos que deseen para sus terrenos y para las instalaciones que en ellos deseen implantar.

11.5.6 Condiciones comunes de la edificación.

A. Altura.

Excepto para las relacionadas en 11.5.4, la altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio a cornisa tal como se define en 5.6.3.A.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los seis metros medidos desde el terreno circundante en el punto más desfavorable.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de diez (10) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Norma 11.8.7 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias o caminos, se estará a lo previsto en 6.3.2.

C. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 4% de la superficie de la parcela, en Suelo Rústico Especialmente Protegido y el 5% en el Común.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E. Cerramientos de fincas.

Cumplirán las determinaciones de 5.6.14, apartados B a H, ambos incluidos.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco (5) metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en B.

11.5.7 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

A. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de licencia cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

B. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Comisión Territorial de Urbanismo solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

C. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

D. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 7, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

11.5.8 Condiciones estéticas.

A. Condiciones estéticas generales: Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B. Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

C. Carteles de publicidad: Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determine. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m. de altura y 5 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Especialmente Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en 11.8 para este tipo de carteles.

11.6 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Están sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental todas las actividades relacionadas en 3.3.1.F.

11.7 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar, que pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento

conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

11.7.1 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:

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

B. Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se dé la circunferencia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo Rústico.

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

C.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.

C.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 correspondiente, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

C.3 Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

C.4 Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

11.8 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

11.8.1 Concepto, tipos y ámbito.

Al suelo Rústico Especialmente Protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los definidos en 11.1.2 y 11.1.3.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo Rústico Especialmente Protegido, se recoge en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000., con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua y de infraestructuras que se establecen en la Norma 11.8.7., así como de las zonas de Bodegas, cuyo carácter y dispersión impiden asignar una delimitación exacta a su ámbito.

11.8.2 Regulación de la protección.

Los terrenos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido por estas Normas, están sujetos a la regulación general del Suelo Rústico contenida en los apartados precedentes de este capítulo, añadiéndoseles una serie de limitaciones específicas, según su tipo de protección, que son las que se recogen en los artículos 11.8.4 a 11.8.7 de estas Normas.

11.8.3 Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

11.8.4 Condiciones específicas del Suelo Rústico Especialmente Protegido por su interés forestal.

A. No se permitirán otras construcciones que las dedicadas a explotaciones forestales que guarden relación con la naturaleza y des-

tino de la finca y se ajusten a los planes y normas de legislación forestal vigente, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento de las obras públicas; también podrán autorizarse edificaciones de utilidad pública o interés social que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico Común. Está en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales o Suelo Urbano o Urbanizable.

Esas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que, a su conclusión, se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje y para la estabilización de los terrenos.

C. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

F. Los posibles cambios de uso de estos suelos deberán ser autorizados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La tala se considera acto sujeto a licencia municipal.

H. En todo caso se tendrá en cuenta la legislación de Montes, Incendios Forestales, Caza y Pesca.

11.8.5 Condiciones específicas del Suelo Rústico Especialmente Protegido por su interés agrícola.

Corresponde a los terrenos rústicos situados al Este del Canal de Arriola, las vegas tradicionales y las zonas de regadío creadas con inversión pública, en especial las de proyectos de zonas regables y de Concentración Parcelaria. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo señalados en el artículo 4.4.7. y la casa de labor vinculada a la explotación familiar con sus dependencias anejas, con exclusión en todo caso de granjas y almacenes.

B. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:

- Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

- Hostelero.

- Almacenes no agrícolas.

C. Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo Rústico Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en B.

D. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería correspondiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

E. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

11.8.6 Condiciones específicas para el Suelo Rústico Especialmente Protegido por afección de elementos e infraestructuras del territorio.

A. Cauces públicos de agua.

Su régimen general está establecido en la Ley de Aguas.

Los cauces públicos establecen una Zona de Servidumbre de 5 m. a cada lado de la línea de máxima avenida media anual, donde cualquier actuación necesita autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

También establecen una Zona de Policía de 100 m. a cada lado de la línea de máxima avenida media anual, donde cualquier tipo de obra o trabajo, así como alteraciones sustanciales del relieve del terreno, necesitan autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Al cese de cualquier explotación, las instalaciones deberán ser retiradas y se restituirá el paisaje natural con la supresión de taludes y reposición de la capa vegetal y flora.

B. Energía eléctrica.

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

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

- Bosques, árboles y masas de arbolado:

$D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 metros.

- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:

$D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5 metros.

- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:

$D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4 metros.

Siendo U la tensión compuesta en KV.

C. Carreteras, caminos y vías pecuarias.

Se regirán por lo establecido en 6.3.1 y 6.3.2.

11.8.7 Zonas de bodegas.

Quedan sometidas a la siguiente normativa:

- Su uso predominante es el de almacenaje y crianza de vinos, admitiéndose como complementario el hostelero.

- No se permitirá la sustitución de las bodegas por otro tipo de construcciones, debiéndose conservar aquéllas en óptimas condiciones de seguridad.

- No se permitirán edificaciones junto a ellas, excepto elementos ligeros para facilitar el uso recreativo de las bodegas y su entorno inmediato, siempre que no se desvirtúe la imagen de las mismas. Si se dedican al uso hostelero podrán construirse en cada una un cuerpo delantero para alojo de instalaciones complementarias de dicho uso, siempre que no se desvirtúe la imagen de las bodegas; dicho cuerpo delantero podrá tener una ocupación máxima de 20 m², con frente máximo de 8 m. y altura máxima de 3 m. en una sola planta.

- Los materiales de acabado en las fachadas podrán ser exclusivamente mamposterías de piedra natural, o revocos con acabados en colores de gama "tierras y blancos", o adobes realizados de forma tradicional, o fábricas de ladrillo visto, exceptuados los veteados y vidriados. Las carpinterías exteriores deberán ser de madera barnizada en su color o pintada en tonos naturales. Las cubiertas se resolverán con los materiales tradicionales de la zona, prohibiéndose expresamente la pizarra y el fibrocemento.

CAP.12 ZONAS DE ORDENANZA.

12.1 GENERALIDADES

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano clasificado como tal por las presentes Normas.

12.2 DEFINICIÓN.

12.2.1 Edificación con Alineación a Vial (MC).

Corresponde a las áreas destinadas a edificación de uso predominante residencial, con tipología de "entre medianerías", según 5.6.1. La edificación podrá formar manzanas cerradas propiamente dichas, limitadas en su contorno por viales o espacios libres públicos, o desarrollarse a lo largo de los viales más periféricos del Suelo Urbano Consolidado, formando espacios limitados por dichos viales y el fondo de edificación señalado, en cada caso, en los Planos de Ordenación.

Las edificaciones podrán corresponder a viviendas unifamiliares o bloques de vivienda colectiva.

En las manzanas cerradas, propiamente dichas, quedan a veces espacios interiores limitados por los fondos máximos señalados en los Planos de Ordenación; la normativa aplicable a dichos espacios es la de Suelo Rústico Común.

12.2.2 Edificación Adosada (EAD).

Corresponde a las zonas destinadas a parcelas de uso predominante residencial, ocupadas por chalés unifamiliares o bloques colectivos aislados o adosados.

12.2.3 Edificación Abierta (EA).

Corresponde a las zonas destinadas a parcelas de uso predominante residencial, ocupadas por chalés unifamiliares o bloques colectivos aislados.

12.2.4 Industria-Almacén (IND).

Se trata de las zonas destinadas a naves que alojan actividades industriales y de almacenaje.

12.2.5 Ordenanza especial de la Urbanización Las Lomas (OEULL).

Se trata de una zona eminentemente residencial situada en la zona limítrofe del municipio con los de León y Villaquilambre.

12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Los apartados que siguen a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

12.3.1 Edificación con Alineación a Vial (MC).

Corresponde a las zonas marcadas en los Planos de Ordenación con el código MC.

Uso predominante: Residencial.

Usos complementarios:

- Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero.

- Industria-Almacén, en categoría 1ª.

- Aparcamiento.

- Dotacional.

- Servicios Urbanos.

- Espacios Libres y Zonas Verdes

- Agropecuario en categoría 1ª.

Tipo edificatorio: Edificación entre medianerías.

Condiciones de parcela edificable: Con las salvedades expuestas en 5.2.3.C, se establecen la superficie mínima de parcela y el frente mínimo, en 120 m² y 5 m. respectivamente.

Altura máxima: En general 2 plantas con altura máxima a cornisa de 7 m. En las zonas marcadas en los Planos de Ordenación con B+2, la tercera planta sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta. Para el uso hostelero, en edificio exclusivo, se admitirá un total de cuatro plantas con altura máxima a cornisa de 11 m.; tanto

si el edificio tiene tres o cuatro plantas la última sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta.

Ocupación máxima: En planta baja, el 100%, para parcelas menores de 120 m², y el 75% para las mayores de 120 m²; en plantas superiores, en todos los casos, la correspondiente a un fondo máximo de 15 m. desde la alineación oficial, sin superar nunca la ocupación permitida en planta baja.

Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto de la alineación oficial y de los linderos laterales. Respecto de la alineación oficial, al único efecto de evitar falsas escuadras, se admitirá que un extremo del frente de fachada se encuentre sobre la alineación oficial y el otro retranqueado, siempre que la cuña triangular resultante se ceda gratuitamente al vial o espacio público adyacente y se paviemente igual que el pavimento contiguo, a costa del propietario.

Condiciones estéticas:

- Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Únicamente se permitirán balcones y miradores, no pudiendo cerrarse con ningún elemento opaco. Las barandillas serán preferentemente de rejería o elementos de fundición o madera.

- El saliente máximo de cornisas y aleros será de 50 cm.

- Quedan prohibidos los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a la fachada exterior, debiendo quedar ambos elementos ocultos a la vista.

- En fachadas quedan prohibidos los acabados en bloque de hormigón en su color gris natural, los revestimientos vitrificados o de materiales sintéticos y las carpinterías con acabados de brillo metálico.

- Se permite la cubierta plana si es transitable para uso como terraza.

Observaciones:

- Siempre que la parcela lo permita, deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Edificaciones auxiliares: La altura máxima será de una planta y 3 m. a cornisa. Hasta 12 m² construidos no computarán ocupación; lo que exceda computará al 100%.

12.3.2 Edificación Adosada (EAD).

Corresponde a las zonas marcadas en los Planos de Ordenación con el código EAD.

En estas zonas, además de la edificación conforme a la ordenanza que se describe en este apartado, se admite también la aplicación de la correspondiente a Edificación Abierta tal como se describe en 12.3.3.

Uso predominante: Residencial.

Usos complementarios:

- Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelería.

- Aparcamiento.

- Dotacional.

- Servicios Urbanos.

- Espacios Libres y Zonas Verdes

- Agropecuario en categoría 1ª.

Tipo edificatorio: Edificación aislada o adosada.

Condiciones de parcela edificable: Con las salvedades expuestas en 5.2.3.C, la parcela completa susceptible de contener edificación adosada deberá contener un mínimo de dos edificaciones adosadas y deberá disponer de 20 m. de frente como mínimo, superficie mínima de 500 m² y separación mínima de la edificación a linderos laterales de 3 m. Para las parcelas resultantes de edificación adosada se establecen la superficie mínima de parcela, el frente mínimo y el fondo mínimo, en 150 m², 6 m. y 15 m. respectivamente.

Altura máxima: En general 3 plantas con altura máxima a cornisa de 7 m.; la tercera planta sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta. Para el uso hostelero, en edificio exclusivo, se admitirá un total de cuatro plantas con altura máxima a cornisa de 11 m.; tanto si el edificio tiene tres o cuatro plantas la última sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta.

Ocupación máxima: 50%.

Retranqueos: Mínimo de 5 m. respecto de la alineación oficial y respecto de la linde posterior.

Condiciones estéticas:

- No se podrán adosar más de 5 edificaciones ni formar un frente continuo de más de 35 m.

- La composición, materiales, color, y diseño son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación (Capítulo 5).

Observaciones:

- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m² construidos.

- Edificaciones auxiliares: La altura máxima será de una planta y 3 m. a cornisa. Hasta 12 m² construidos no computarán ocupación; lo que exceda computará al 100%. Deberán estar separadas de la alineación oficial un mínimo de 5 m., y 3 m. de los linderos interiores.

12.3.3 Edificación Abierta (EA).

Corresponde a las zonas marcadas en los Planos de Ordenación con el código EA.

Uso predominante: Residencial.

Usos complementarios:

- Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelería.

- Aparcamiento.

- Dotacional.

- Servicios Urbanos.

- Espacios Libres y Zonas Verdes

- Agropecuario en categoría 1ª.

Tipo edificatorio: Edificación aislada.

Condiciones de parcela edificable: Con las salvedades expuestas en 5.2.3.C, se establecen la superficie mínima de parcela, el frente mínimo y el fondo mínimo, en 500 m², 16 m. y 15 m. respectivamente.

Altura máxima: En general 2 plantas con altura máxima a cornisa de 7 m.; la tercera planta sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta. Para el uso hostelero, en edificio exclusivo, se admitirá un total de cuatro plantas con altura máxima a cornisa de 11 m.; tanto si el edificio tiene tres o cuatro plantas la última sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta.

Ocupación máxima: 30%.

Retranqueos: Mínimo de 5 m. respecto de la alineación oficial y respecto de la linde posterior. Mínimo de 3 m. respecto de los linderos laterales.

Condiciones estéticas:

- La composición, materiales, color, y diseño son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación (Capítulo 5).

Observaciones:

- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m² construidos.

- Edificaciones auxiliares: La altura máxima será de una planta y 3 m. a cornisa. Hasta 12 m² construidos no computarán ocupación; lo que exceda computará al 100%. Deberán estar separadas de la alineación oficial un mínimo de 5 m., y 3 m. de los linderos interiores.

12.3.4 Industria-Almacén (IND).

Corresponde a las zonas marcadas en los Planos de Ordenación con el código IND.

Uso predominante: Industria-Almacén.

Usos complementarios:

- Terciario: Comercial y Oficinas con máximo del 25% de la edificabilidad.

- Aparcamiento.

- Dotacional.

- Servicios Urbanos.

- Espacios Libres y Zonas Verdes

Tipo edificatorio: Nave industrial.

Condiciones de parcela edificable: Con las salvedades expuestas en 5.2.3.C, se establecen la superficie mínima de parcela, el frente

mínimo y el fondo mínimo, en 500 m², 10 m. y 15 m. respectivamente.

Altura máxima: 1 planta con altura máxima a cornisa de 9 m., excepto los elementos especiales como chimeneas, etc. En las zonas de oficina se podrá dividir la altura en dos plantas.

Ocupación máxima y edificabilidad: 70% y 0,8 m²c/m²s, respectivamente.

Retranqueos: Sin retranqueos o mínimo de 3 m. respecto de la alineación oficial y linderos laterales; mínimo de 5 m. respecto de la linde posterior.

Condiciones estéticas:

- En los supuestos de edificaciones adosadas en la medianería, la diferencia de alturas en dicho plano entre los edificios contiguos no podrá exceder de 3 m. entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa de mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente, manteniéndose por debajo del plano de 45°, trazado desde la coronación del edificio más bajo, en la línea medianera.

- La composición, materiales, color, y diseño son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación (Capítulo 5).

Observaciones:

- Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada 50 m² construidos.

- Edificaciones auxiliares: La altura máxima será de una planta y 3 m. a cornisa. Hasta 25 m² construidos no computarán ocupación; lo que exceda computará al 100%.

12.3.5 Ordenanza Especial de la Urbanización Las Lomas (OEULL).

Se incluyen a continuación las normas urbanísticas para la Urbanización Las Lomas.

Uso predominante: Residencial.

Usos complementarios: Los no citados a continuación como prohibidos.

Usos prohibidos:

- Los que produzcan humos, gases y olores desagradables, así como peligro de explosión e incendio.

- Los que produzcan ruidos de intensidad superior a 50 decibelios, medidos a 3 m. a manantial productor, en caso de que no haya aislamiento, y a 1 m. del perímetro exterior, en caso de que hubiera aislamiento.

- Los que produzcan aglomeraciones de operarios en n^o superior a 3 (talleres almacenes, etc.).

Tipo edificatorio: Edificación aislada.

Condiciones de parcela edificable: Con las salvedades expuestas en 5.2.3.C, se establece la superficie mínima de parcela en 400 m².

Altura máxima: La altura máxima será de 2 plantas, planta baja y primera. La altura máxima a cornisa será de 7 m. y, sobre esta altura, la altura máxima a cumbre será de 3,5 m.

Ocupación máxima y edificabilidad: 30% y 0,6 m²c/m²s respectivamente.

Retranqueos: La edificación distará como mínimo 3 m. de la línea de fachada de la parcela y de las líneas de colindancia perimetral.

Condiciones estéticas:

- La altura máxima de obra de fábrica o verja de las cercas de cerramiento será de 2,2 m. en todo el perímetro de la parcela, pudiendo colocarse elementos vegetales de pantalla situados a 1 m. de dicha cerca y por el interior de la misma.

- Todos los paramentos exteriores serán tratados como fachadas principales.

Observaciones:

- Las aceras serán construidas por el adquirente de la parcela.

CAP. 13 CONDICIONES DE DESARROLLO DE SECTORES.

13.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Los apartados que se acompañan a continuación, recogen una serie de condiciones de desarrollo referentes a gestión, objetivos, aprovechamientos, reservas y cesiones y ordenación, que serán de

aplicación en los Sectores de Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable establecidos en las presentes Normas.

13.2 SECTORES Y APROVECHAMIENTOS MEDIO.

De conformidad con el Art. 35 de la LUCYL, se establecen en las presentes Normas los distintos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (UNC) y de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD), junto con los Sistemas de Dotaciones Urbanísticas asignados a ellos.

La delimitación de los distintos Sectores se ha realizado atendiendo a los criterios de racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, conforme a los establecidos en el Art. 35.3 de la LUCYL.

En los siguientes apartados, se reflejan de manera individual para cada Sector, los siguientes datos:

1. Composición: Superficie y Sistemas de Dotaciones que integran el Sector. Para la identificación de los Sistemas ver el capítulo 8 de la presente Normativa. En los sectores donde se delimitan viales, éstos se consideran determinaciones de ordenación vinculantes en las condiciones de desarrollo de su Sector.

2. Usos y tipologías: A los efectos de lo establecido en el Art. 39 de la LUCYL, se establece el Uso y Tipología Predominante de cada Sector, al que se asigna coeficiente c=1, así como los usos complementarios permitidos, en su caso, que se deberán ponderar relativamente.

3. Cálculo del Aprovechamiento Medio máximo: Conforme al Art. 39 de la LUCYL, partiendo de la superficie (S) del Sector, excluidas Dotaciones Públicas existentes y, según el Art. 36.1.e de la LUCYL, los terrenos reservados para Sistemas Generales, y de la suma de Aprovechamientos Lucrativos (AL) permitidos, excluidas las Dotaciones Públicas, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Total (ALT) del Sector que, dividido por la superficie total, arroja el valor del Aprovechamiento Medio (AM) entendido como máximo al no contemplarse la ordenación detallada.

Los Aprovechamientos Lucrativos se consideran en Unidades de Aprovechamiento (u.a.), que corresponden a m² construibles del Uso y Tipología Predominante, por lo que el Aprovechamiento Medio máximo vendrá expresado en u.a./m² de superficie total.

4. Asignación de Aprovechamientos.

Conocido el Aprovechamiento Medio máximo, y conforme a los Art. 17 y 19 de la LUCYL, el Aprovechamiento máximo (AP) para los propietarios de suelo en los Sectores UNC de Suelo Urbano No Consolidado, será el resultado de referir a sus terrenos el 100% del Aprovechamiento Medio máximo previamente calculado, mientras que para los propietarios de suelo en Sectores SUD de Suelo Urbanizable Delimitado, será del 90%.

Con arreglo a lo expuesto en 3.2.6, el planeamiento de desarrollo de los Sectores delimitará las Unidades de Actuación que coincidirán con los ámbitos completos de Actuaciones Integradas. Las diferencias entre el Aprovechamiento Lucrativo Total de una unidad y el Aprovechamiento que corresponda a sus propietarios se resolverán como se expone en el citado 3.2.6.

SECTOR UNC SANFELISMO 1

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbano no Consolidado: 13.363,67 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 40 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	13.363,67	6.681		
E. libres	10% S/6.681=	-668,1		
Equip.	10% S/6.681=	-668,1		
Aparc.	10% S/6.681=	-668,1		
		11.359,37	6.681	0,499937

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS Y DOTACIONES.

AP(Propietarios)=1xAMxSector(u.a.) Dotaciones (m²)
6.681 2.004,3

SECTOR UNC PUENTE VILLARENTE 1 (Ver párrafo en negrita después de SECTOR UNC PUENTE VILLARENTE 3)

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbano no Consolidado: 3.884,76 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 11 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	3.884,76	1.942		
E. libres	10% S/1.942=	-194,2		
Equip.	10% S/1.942=	-194,2		
Aparc.	10% S/1.942=	-194,2		
		3.302,16	1.942	0,499902

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS Y DOTACIONES.

AP(Propietarios)=1xAMxSector(u.a.) Dotaciones (m²)
1.942 582,6

SECTOR UNC PUENTE VILLARENTE 2 (Ver párrafo en negrita después de SECTOR UNC PUENTE VILLARENTE 3)

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbano no Consolidado: 4.702,41 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 14 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	4.702,41	2.351		
E. libres	10% S/2.351=	-235,1		
Equip.	10% S/2.351=	-235,1		
Aparc.	10% S/2.351=	-235,1		
		3.997,11	2.351	0,499956

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS Y DOTACIONES.

AP(Propietarios)=1xAMxSector(u.a.) Dotaciones (m²)
2.351 705,3

SECTOR UNC PUENTE VILLARENTE 3 (Ver párrafo en negrita al final de la descripción de este sector)

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbano no Consolidado: 5.220,18 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 15 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	5.220,18	2.610		
E. libres	10% S/2.610=	-261		
Equip.	10% S/2.610=	-261		
Aparc.	10% S/2.610=	-261		
		4.437,18	2.610	0,499983

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS Y DOTACIONES.

AP(Propietarios)=1xAMxSector(u.a.) Dotaciones (m²)
2.610 783

Para estos tres sectores en el Puente Villarente se establece que la primera actuación deberá contener en el Estudio de Detalle la ordenación detallada de los tres sectores.

SECTOR SUD CORBILLOS 1

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado (excluidas reservas para Sistemas Generales): 58.421,95 m²

Sistemas Generales: Reserva para vial de ancho 12 m. en el límite este del sector, sobre la carretera C.V. 162/10 (2.451,70 m²).

Dotaciones Públicas: Resto de red viaria delimitada (6.388,78 m²), espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 175 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	58.421,95	29.210		
Red viaria	-6.388,78			
E. libres	20% S/29.210=	-5.842		
Equip.	20% S/29.210=	-5.842		
Aparc.	10% S/29.210=	-2.921		
		37.428,17	29.210	0,499983

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.) Dotaciones (m²) Cesión (u.a.)
26.288 20.993,78 2.922

SECTOR SUD VALDELA FUENTE-ARCAHUEJA 1

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado (excluidas reservas para Sistemas Generales): 65.356,49 m²

Sistemas Generales: Reserva para vial de ancho 15 m. sobre prolongación del camino paralelo a la carretera N-601 por el norte (6.475,88 m²).

Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Industrial-Almacén.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.4, con las mismas limitaciones.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	65.356,49	32.678		
E. libres	20% S/32.678=	-6.535,6		
Equip.	20% S/32.678=	-6.535,6		
Aparc.	10% S/32.678=	-3.267,8		
		49.017,49	32.678	0,499996

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	62.683,72	31.341		
Red viaria	-499,72			
E. libres	20% S/31.341=	-6.268,2		
Equip.	20% S/31.341=	-6.268,2		
Aparc.	10% S/31.341=	-3.134,1		
		46.513,5	31.341	0,499986

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
28.206	16.170,22	3.135

SECTOR SUD VALDELA FUENTE-ARCAHUEJA 7

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado (excluidas reservas para Sistemas Generales): 48.010,07 m²

Sistemas Generales: Reserva para vial de ancho 12 m. sobre el camino paralelo a la carretera N-601 por el norte y Camino de Santiago por el noroeste (6.032,73 m²).

Dotaciones Públicas: Red viaria delimitada (3.648,27 m²), espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Industrial-Almacén.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.4, con las mismas limitaciones.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	48.010,07	24.005		
Red viaria	-3.648,27			
E. libres	20% S/24.005=	-4.801		
Equip.	20% S/24.005=	-4.801		
Aparc.	10% S/24.005=	-2.400,5		
		32.359,3	24.005	0,499999

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
21.604	15.650,77	2.401

SECTOR SUD SANTIBÁÑEZ 1

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbano no Consolidado: 46.268 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Red viaria delimitada (475,85 m²), espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 138 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	46.268	23.134		
Red viaria	-475,85			
E. libres	20% S/23.134=	-4.626,8		
Equip.	20% S/23.134=	-4.626,8		
Aparc.	10% S/23.134=	-2.313,4		
		34.225,15	23.134	0,50

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
20.820	12.042,85	2.314

SECTOR SUD SANTIBÁÑEZ 2

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado: 63.325,44 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Red viaria delimitada (4.391,60 m²), espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 189 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	63.325,44	31.662		
Red viaria	-4.391,6			
E. libres	20% S/31.662=	-6.332,4		
Equip.	20% S/31.662=	-6.332,4		
Aparc.	10% S/31.662=	-3.166,2		
		43.102,84	31.662	0,499989

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
28.495	20.222,60	3.167

SECTOR SUD SANTIBÁÑEZ 3

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado: 45.542,27 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Red viaria delimitada (4.385,33 m²), espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 136 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT (u.a.)	AM (u.a.)
Sector	45.542,27	22.771		
Red viaria	-4.385,33			
E. libres	20% S/22.771=	-4.554,2		
Equip.	20% S/22.771=	-4.554,2		
Aparc.	10% S/22.771=	-2.277,1		
		29.771,44	22.771	0,499997

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
20.493	15.770,83	2.278

SECTOR SUD SANTIBÁÑEZ 4

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado: 39.494,32 m²

Sistemas Generales: No afectados.

Dotaciones Públicas: Red viaria delimitada (5.548,16 m²), espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 118 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT	AM (u.a.)
Sector	39.494,32	19.747		
Red viaria	-5.548,16			
E. libres	20% S/19.747=	-3.949,4		
Equip.	20% S/19.747=	-3.949,4		
Aparc.	10% S/19.747=	-1.974,7		
		24.072,66	19.747	0,499996

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
17.772	15.421,66	1.975

SECTOR SUD LOS AJOS 1

1. COMPOSICIÓN:

Superficie del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado: 24.109,91 m²

Dotaciones Públicas: Espacios libres, equipamientos y aparcamientos.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS:

Predominante (c=1): Residencial Aislada o Adosada con máximo de 72 viviendas.

Complementarios: Los mismos que en 12.3.2.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

	S (m ²)	AL máximo (Sector x 0,5 u.a.) (u.a./m ²)	ALT	AM (u.a.)
Sector	24.109,91	12.054		
E. libres	20% S/12.054=	-2.410,8		
Equip.	20% S/12.054=	-2.410,8		
Aparc.	10% S/12.054=	-1.205,4		
		18.082,91	12.054	0,499960

4. APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LOS PROPIETARIOS, DOTACIONES Y CESIONES.

AP(Propiet.)=0,9xAMxSector(u.a.)	Dotaciones (m ²)	Cesión (u.a.)
10.848	6.027	1.206

13.3 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LOS APARTADOS ANTERIORES Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Se tendrán en cuenta las siguientes premisas.

A. Las cuantificaciones numéricas contenidas en los apartados anteriores, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

La delimitación del sector podrá admitir márgenes de más o menos un 5%, delimitación que habrá de establecer definitivamente el Estudio de Detalle o Plan Parcial correspondiente.

C. En los sectores donde se delimitan viales, éstos se consideran determinaciones de ordenación vinculantes en las condiciones de desarrollo de su Sector.

13.4 CRITERIOS PARA DELIMITAR SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, REGULAR SUS PARAMETROS Y DETERMINAR LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS NECESARIAS.

El ámbito de cada Plan Parcial no deberá comprender una superficie inferior a 30.000 m².

En el entorno de Arcahueja se han delimitado tres zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado, claramente diferenciadas: la situada al Oeste del núcleo y al Norte de la carretera N-601, la situada al Este del núcleo y al Norte de la carretera N-601, y la situada al Sur de la carretera N-601. El ámbito de cada Plan Parcial debe estar incluido en una sola de estas zonas. Se considera conveniente desarrollar primero ámbitos adyacentes al núcleo de Arcahueja, o al SUD-8, o al

suelo urbano industrial situado al Oeste de dicho núcleo y al Sur de la carretera N-601.

En la zona de Suelo Urbanizable No Delimitado limítrofe con los términos de León y Villaquilambre también se considera conveniente que el ámbito de los primeros Planes Parciales deberá ser adyacente a la Urbanización Las Lomas o al suelo urbano consolidado de Valdelafuente.

Para el cálculo del aprovechamiento medio de cada Plan Parcial, se empleará el método expuesto en 13.2, con parámetros, usos y tipologías predominantes, similares a los de Suelo Urbanizable Delimitado. El máximo de aprovechamiento medio de cada Plan Parcial será de 30 viviendas o 5.000 m²/Ha, con arreglo al Art. 36.1.c.3º de la LUCYL.

Las dotaciones que debe prever cada Plan Parcial serán, como mínimo, las establecidas en el Art. 44.3 de la LUCYL.

León, noviembre 2001.—El Arquitecto, Jesús Martínez del Cerro.—El Ingeniero de Caminos, C. y P., Javier García Anguera.

RELACION DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

LOS AJOS: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

CARBAJOSA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

CORBILLOS: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

GOLPEJAR: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

NAVAFRÍA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

PARADILLA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

PUENTE VILLARENTE: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

SANFELISMO: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

SANTAOLAJA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

SANTIBÁÑEZ: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

SANTOVENIA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

SOLANILLA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

TENDAL: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

URBANIZACION LAS LOMAS: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VALDEFRESNO: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VALDELAFUENTE-ARCAHUEJA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (12 HOJAS).

VILLACETE: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VILLACIL: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VILLAFELIZ: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VILLALBOÑE: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VILLASECA: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

VILLAVENTE: Zonas pavimentadas. Servicios de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento. (4 HOJAS).

PLANOS DE ORDENACION:

MUNICIPIO DE VALDEFRESNO: Estructura y ordenación del municipio. (1 HOJA).

LOS AJOS: (1 HOJA).

CARBAJOSA: (1 HOJA).

CORBILLOS: (1 HOJA).

GOLPEJAR: (1 HOJA).

NAVAFRIA: (1 HOJA).

PARADILLA: (1 HOJA).

PUENTE VILLARENTE: (1 HOJA).

SANFELISMO: (2 HOJAS).

SANTAOLAJA: (1 HOJA).

SANTIBAÑEZ: (2 HOJAS).

SANTOVENIA: (1 HOJA).

SOLANILLA: (1 HOJA).

TENDAL: (1 HOJA).

URBANIZACION LAS LOMAS: (1 HOJA).

VALDEFRESNO: (1 HOJA).

VALDELAFUENTE - ARCAHUEJA: (4 HOJAS).

VILLACETE: (1 HOJA).

VILLACIL: (1 HOJA).

VILLAFELIZ: (1 HOJA).

VILLALBOÑE: (1 HOJA).

VILLASECA: (1 HOJA).

VILLAVENTE: (1 HOJA).

ZONA DEL MUNICIPIO LIMÍTROFE CON LOS TÉRMINOS DE LEÓN Y VILLAQUILAMBRE: (1 HOJA).

En los archivos informáticos de los planos, en formato DWG (Autocad), para cada localidad su archivo contiene tanto los planos de información como los de ordenación relacionados, en distintas capas fácilmente identificables por su nombre.

9504

1.389,60 euros

Administración Local

Ayuntamientos

VILLAQUILAMBRE

Por resolución de la Alcaldía de fecha 8 de enero de 2003, se aprueba el convenio que se transcribe a continuación:

Reunidos en Villaquilambre, a 7 de enero de 2003.

De una parte don Lázaro García Bayón, que actúa en este acto como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre.

De otra parte don Lorenzo Carro Moros, con DNI número 9.690.818 K que actúa en este acto como Alcalde Pedáneo de la Junta Vecinal de Navatejera en representación legal de la misma y don José Luis Valladares Tabares, con DNI 9.697.599-V, Vocal de dicha Junta Vecinal.

Y ante don Miguel Hidalgo García, Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre, actuando en el ejercicio de sus funciones, como Fedatario Público.

Exponen: Que el 26 de junio del año 2000, el Ayuntamiento y la Junta Vecinal de Navatejera firmaron un convenio en el que como consecuencia de la incorporación de los terrenos propiedad de la Junta Vecinal al desarrollo del polígono industrial, al Ayuntamiento, entre otras cosas, se comprometía a abonar a dicha Junta Vecinal una aportación de 100 millones de pesetas (601.012,10 euros), para su destino a la ejecución de las obras de Pabellón Polideportivo y Piscina cubierta en Navatejera.

La consignación presupuestaria para la obligación anterior fue incluida en los Presupuestos de 2001 y 2002, a razón de 50 millones de pesetas en cada ejercicio (300.506,05 euros).

La Junta Vecinal ha presentado certificaciones justificativas de la ejecución de las obras por lo que no existe inconveniente en abonar la aportación correspondiente al año 2001 no puede ser abonada, pues según manifiesta la Alcaldía, la obligación correspondiente no fue dejada en situación de obligación reconocida al realizarse la liquidación del año 2001. En consecuencia el pago de dicha aportación requiere un reconocimiento previo del crédito o su inclusión en el Presupuesto de 2003.

Que es voluntad de ambas partes que el Ayuntamiento cumpla sus compromisos de pago, por lo que formalizan este convenio de conformidad con las siguientes:

Estipulaciones

I.-Naturaleza jurídica.

El presente convenio se configura al amparo del artículo 88 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/99, de 13 de enero.

II.-Obligaciones del Ayuntamiento:

1.-Junta con la firma de este documento el Ayuntamiento entrega a la Junta Vecinal la cantidad de 300.000 euros, a cuenta del total de su aportación comprometida para la ejecución del Polideportivo de Navatejera.

2.-El resto del total de la aportación comprometida, por importe de 301.012,10 euros, serán abonados por el Ayuntamiento con carácter inmediato al día siguiente en que se reciban en la Tesorería Municipal el ingreso correspondiente a la venta de la parcela enajenada por el Ayuntamiento en la UE-24, o en el SAU-11 A (con el primero de los ingresos que se produzca), sin perjuicio de la necesaria habilitación de la consignación por no haberse reconocido la obligación con cargo al Presupuesto de 2001.

III.-Obligaciones de la Junta Vecinal.

1.-La Junta Vecinal autoriza al Ayuntamiento a pasar por los terrenos de su propiedad con las infraestructuras de conexión a las redes generales de saneamiento y energía eléctrica, autorización que se concede en este acto y con carácter provisional, condicionándola al ingreso del resto de la aportación pendiente de ingresar según la estipulación anterior.

2.-El Ayuntamiento reconoce que esta autorización de la Junta Vecinal es provisional y queda condicionada al efectivo ingreso del resto de la aportación.

Ordenando su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para conocimiento.

Villaquilambre, 8 de enero de 2003.-El Alcalde, Lázaro García Bayón.

241

27,60 euros

VALENCIA DE DON JUAN

El Ayuntamiento de Valencia de Don Juan se propone contratar la ejecución de proyecto y obra de ampliación de piscina lúdica del polideportivo municipal de Valencia de Don Juan, mediante concurso público, procedimiento abierto. El expediente se ha declarado de urgencia.

Importe estimado: 210.000 euros, IVA incluido.

Elementos mínimos que deben ser incluidos:

- a) Ejecución de un hidrotubo con longitud mínima de 20 metros.
- b) Creación de 250 metros cuadrados de roca artificial.
- c) Ampliación en 100 metros cuadrados de lámina de la piscina actual, con una profundidad media de 1,20 metros, incluyendo instalación total de equipos.

Clasificación exigida a los contratistas:

Grupo B, Subgrupo 2, categoría c)

Grupo J, Subgrupo 5, categoría c)

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Don....., mayor de edad, vecino de..... con domicilio en....., titular del DNI número..... expedido con fecha....., en nombre propio (o en representación de.....) vecino de.... con domicilio en..... (conforme acreditado con poder bastantado), enterado del concurso tramitado para adjudicar, mediante procedimiento abierto, el proyecto y las obras de Ampliación de Piscina Lúdica en Polideportivo Municipal de Valencia de Don Juan (León)....., se compromete a efectuarlas en la forma determinada en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en el precio de..... euros (en letra y número).

....., a de..... de 2003.

El pliego de cláusulas administrativas, en el que se recogen los criterios para la adjudicación, se encuentra expuesto en la Secretaría del Ayuntamiento para que, en el plazo de los 4 días naturales siguientes al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, se puedan presentar reclamaciones, entendiéndose aprobado si, transcurrido dicho plazo, no se hubiesen formulado reclamaciones contra el mismo.

Las ofertas deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, durante el plazo de 13 días naturales contados a partir del siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Esta licitación queda supeditada a la no presentación de reclamaciones contra el pliego de cláusulas administrativas o a la resolución de las mismas, en su caso.

Valencia de Don Juan, 13 de enero de 2003.-El Alcalde, Juan Martínez Majo.

243 36,00 euros

VILLABLINO

Con fecha 29 de noviembre de 2002, el señor Alcalde Presidente dicta Decreto efectuando delegación especial de atribuciones concernientes a la Presidencia del Tribunal Calificador que se constituya para la valoración de las pruebas selectivas convocadas para la provisión de una plaza de Monitor Deportivo, mediante sistema de concurso-oposición a favor del Concejal don Mariano Rubio Fernández.

Villablino, 13 de enero de 2003.-El Alcalde, Guillermo Murias Andonegui.

244 4,00 euros

SANTAS MARTAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, se hace público por término de quince días, a efectos de reclamaciones, que en este Ayuntamiento se tramita expediente de concesión de licencia para las siguientes actividades:

Don José María Álvarez González, para construcción de nave almacén de maquinaria agrícola productos agrarios, con emplazamiento en zona urbana del pueblo de Santas Martas, perteneciente a este municipio del mismo nombre.

Santas Martas, 9 de enero de 2003.-El Alcalde, Miguel Ángel Bravo Martínez.

246 9,60 euros

SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Intentado por el trámite de notificaciones, sin resultado alguno, por el presente anuncio, a los efectos del artículo 59.4 de la Ley 30/92, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica a la representación legal de Reformas y Servicios José Luis, con domicilio en calle Neptuno, 27, 1º Izda., 24010, de Trobajo del Camino, León y NIF 2358647 que en el tablón de anuncios de edictos del Ayuntamiento se encuentra expuesta la resolución adoptada por el señor Alcalde, acordando iniciar procedimiento sancionador contra el mismo, por infracción en materia de defensa del consumidor, así como el pliego de cargos, donde se imputa el hecho de incumplimiento de contrato y deficiencia en la prestación de servicio al abandonar una obra contratada y presupuestada sin ejecución de la misma, pero habiéndose exigido al consumidor el pago de entregas de dinero a cuenta que superan de forma exagerada la obra ejecutada y abandonada. Se califican los hechos como infracción leve y se propone multa por importe entre 150 y 4.507 euros, concediendo a los encartados un plazo de diez días para contestar los hechos y proponer práctica de prueba de conformidad a lo previsto en el artículo 9.2º del Decreto 189/1994, de 25 de agosto.

306 19,20 euros

* * *

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 30/1994, de 26 de noviembre, en sus artículos 52.1 y 59.4 de aplicación para la Administración Local, se hace público que finalizado el proceso selectivo, ha sido nombrado, como funcionario de carrera del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo (León) don Gorgonio Gutiérrez Gutiérrez, con NIF 9698268L, por resolución de la Alcaldía de fecha 5 de diciembre de 2000, para ocupar en propiedad una plaza de Inspector de Policía Local, Grupo C, Escala de Administración Especial.

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 2002, ha sido contratado como personal laboral indefinido del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo (León), doña Gema Martínez Losada, con NIF número 9771799L, para ocupar en propiedad una plaza de Conserje Portero y cometidos múltiples para dependencias municipales, desde el día 16 de diciembre de 2002.

San Andrés del Rabanedo, 14 de enero de 2003.-El Alcalde, Miguel Martínez Fernández.

305 15,20 euros

CEA

El Pleno, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2002, acordó la aprobación inicial del expediente de modificación de crédito 1/2002.

Dicho expediente se expone al público por espacio de 15 días a efectos de reclamaciones.

Cea, 9 de enero de 2003.-El Alcalde, Paulino Maraña Vallejo.

314 1,40 euros

VILLARES DE ÓRBIGO

De conformidad con lo establecido en el artículo 151.2, en relación con el 150.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público el expediente sobre modificaciones de créditos en el Presupuesto, mediante concesión de créditos extraordinarios y suplementos de créditos, resumido por capítulos.

1º-Créditos extraordinarios y suplementos de créditos:

Capítulo	Denominación	Suplementos de crédito
6	Inversión nueva	84.150,00
Total créditos extraord. y suplementos de créditos		84.150,00 euros

2º-Financiación de las expresadas modificaciones de crédito de la forma siguiente:

a) Con cargo al remanente líquido de Tesorería: 84.150,00 euros.

Contra la modificación de créditos podrá interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente a la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA o, en su caso, de la notificación personal a los interesados que presentaron reclamación contra la aprobación inicial de la misma.

Villares de Órbigo, 14 de enero de 2003.-El Presidente, Aquilino Fernández Álvarez.

303

4,40 euros

Juntas Vecinales

CABAÑAS DE LA DORNILLA

Aprobado por el Pleno de la Junta Vecinal de Cabañas de la Dornilla, con fecha 2 de diciembre de 2002, el pliego de condiciones económico administrativas que regirá el concurso de carácter abierto para la ejecución de las obras de la primera fase del edificio de Servicios Múltiples de la Junta Vecinal de Cabañas de la Dornilla, y conforme al párrafo 2º del artículo 122 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, la exposición del pliego de cláusulas administrativas y particulares y del anuncio de licitación se realiza en unidad de acto, estando a disposición de los interesados en las oficinas del Ayuntamiento de Cubillos del Sil durante los 26 días naturales siguientes a la publicación de este anuncio, de 12.00 a 14.00 horas, pudiéndose presentar reclamaciones contra el pliego durante los ocho días hábiles siguientes a la publicación del anuncio. De no producirse reclamaciones al mismo quedará aprobado de forma definitiva una vez transcurrido el plazo de formulación de reclamaciones.

1.-Objeto de licitación:

El objeto de la presente licitación es la realización de las obras de ejecución del edificio de Usos Múltiples, 1ª fase, de la Junta Vecinal de Cabañas de la Dornilla, proyecto redactado por el Arquitecto don Roberto López González, por importe de 113.100 euros de ejecución por contrata, incluido el IVA.

2.-Criterios para la adjudicación.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los siguientes, relacionados por orden decreciente de la importancia que se les atribuye:

1º-Menor precio.

2º-Solvencia técnica.

3º-Menor plazo de ejecución.

Las ofertas se valorarán aplicando a los criterios precedentes los porcentajes de hasta el 40%, 30%, 30% respectivamente.

3.-Duración del contrato y ejecución de las obras:

El plazo de ejecución de las obras será el establecido en la oferta del contratista, contando a partir del día siguiente a la firma del contrato con el adjudicatario. En caso de demora por el contratista en la ejecución de las obras se aplicarán sanciones del 0,5% del precio total de la cuantía de la adjudicación por cada día de retraso.

Por abandono de la obra el contratista será penalizado con el 20% del valor de la obra que restase por ejecutar.

4.-Capacidad para contratar:

Están capacitadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 20 del TRLCAP.

Las empresas deberán tener como finalidad realizar actividades que tengan relación directa con el objeto del contrato y dispongan de una organización dotada de elementos personales materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

5.-Plazo de garantía:

Un año a partir del acto de recepción de la obra.

6.-Garantía provisional y definitiva.

La garantía provisional será de 2.262 euros, equivalente al 2% del presupuesto tipo o base de licitación, y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 36 del TRLCAP.

La garantía definitiva será del 4% del presupuesto del contrato y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en los artículos 36 y 37 del TRLCAP.

7.-Presentación de proposiciones: Lugar, plazo, formalidades y documentación:

-Lugar y plazo de presentación: Las proposiciones se presentarán en las oficinas del Ayuntamiento de Cubillos del Sil en mano, en horas de oficina, durante los 26 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar el mismo día al órgano de contratación por fax, o telegrama, la remisión de la proposición.

Sin cumplir tales requisitos no será admitida la proposición en el caso de que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, con la consecuencia obligada para la mesa de no tener en consideración todas las por ellos presentadas.

-Formalidades: La proposición se presentará en un sobre cerrado, en el que figurará la inscripción "Proposición para tomar parte en licitación de la contratación de la ejecución de las obras del edificio de Usos Múltiples de la Junta Vecinal de Cabañas de la Dornilla, 1ª fase".

Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres A y B, cerrados, con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo.

El sobre A se titulará "Documentación acreditativa de la personalidad y características del contratista y garantía depositada" y contendrá los siguientes documentos:

-DNI o fotocopia compulsada.

-Escritura de poder, bastantada y legalizada si se actúa en nombre de otra persona (se admite fotocopia compulsada).

-Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil y NIF cuando concorra una sociedad de esta naturaleza.

-Declaración de no estar inmerso en prohibiciones de contratar, conforme al artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (2/2000, de 16 de junio).

-Resguardo acreditativo de la garantía provisional.

-Acreditación de hallarse al corriente de pago en las obligaciones tributarias y de Seguridad Social de acuerdo con la vigente legislación.

El sobre B se titulará "Oferta económica" y contendrá la proposición con arreglo al siguiente modelo:

Don..... con domicilio en....., de la localidad de..... CP..... y DNI número....., expedido en....., con fecha....., en nombre propio (o en representación de....., como acreditado por.....), enterado del expediente de contratación ordinaria y de la convocatoria para la adjudicación por procedimiento abierto, mediante la forma de concurso, de las obras de "Ejecución del edificio de usos múltiples 1ª fase, de la Junta Vecinal de Cabañas de la Dornilla", anunciada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN número..... de fecha....., toma parte en la misma comprometiéndome a realizarlas de acuerdo al proyecto técnico y pliego de cláusulas administrativas que acepto íntegramente con las siguientes características:

-Precio: En la cantidad de..... euros, IVA incluido.

-Plazo de entrega de las obras..... meses.

-Lugar, fecha y firma.

8.-Constitución de la mesa y apertura de pliegos:

Tendrá lugar en el Ayuntamiento de Cubillos del Sil a las 13.30 horas del viernes siguiente a aquél día en que termine el plazo de

presentación de documentación, siempre que existan al menos dos días de carencia entre el día final del plazo y el de dicha apertura.

La mesa de contratación estará formada por el señor Presidente o Vocal en quien delegue como Presidente, dos Vocales y el Secretario de la Junta Vecinal.

Cabañas de la Dornilla, 2 de diciembre de 2002.—El Presidente de la Junta Vecinal, Manuel Corral Prada.

9585 88,80 euros

RIEGO DE LA VEGA

EXPOSICIÓN PÚBLICA PLIEGO DE CONDICIONES Y CONVOCA-TORIA DE SUBASTA PÚBLICA

Primero.—Por acuerdo de la Junta Vecinal de Riego de la Vega, de fecha 14 de noviembre de 2002, ha sido aprobado el pliego de cláusulas administrativas y económicas particulares que ha de regir la enajenación, mediante subasta, de fincas urbanas (patrimoniales) sitas en Avda. de La Bañeza, s/n, en la localidad de Riego de la Vega, pliego que se somete a información pública por un plazo de 8 días a los efectos de que los interesados puedan presentar reclamaciones.

Segundo.—Simultáneamente se anuncia convocatoria de subasta pública por procedimiento abierto y tramitación ordinaria, si bien la licitación se aplazará cuanto resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas administrativas y económicas.

1.—Objeto del contrato: Constituye el objeto del contrato, la enajenación mediante subasta, por procedimiento abierto, de fincas urbanas situadas en la Avda. de La Bañeza, s/n, de la localidad de Riego de la Vega, del municipio del mismo nombre, provincia de León, con una superficie de 5.100 metros cuadrados.

2.—Tipo de licitación: El tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, se fija en 58.238,07 euros, IVA excluido.

3.—Garantías: Para poder tomar parte en la subasta los licitadores deberán constituir una fianza provisional a favor de la Junta Vecinal equivalente al 2% del tipo de licitación.

4.—Plazo y lugar de presentación de proposiciones: Ante la Junta Vecinal de Riego de la Vega, en el plazo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en el domicilio del señor Presidente de la Junta Vecinal, calle La Zaya, número 49, CP 24794 Riego de la Vega), de 10.00 a 20.00 horas.

5.—Apertura de proposiciones: La apertura de proposiciones tendrá lugar a las 14.00 horas del día siguiente hábil a aquel en que termine el plazo de presentación de proposiciones, en la Casa del Pueblo de Riego de la Vega.

6.—Proposiciones:

1.—Las proposiciones para tomar parte en la subasta se presentarán en sobre cerrado en el que figurará la inscripción: "Proposición para tomar parte en la subasta por procedimiento abierto para la enajenación de fincas urbanas (patrimoniales) en la Avda. de La Bañeza, s/n, con una superficie de 5100 m², convocada por la Junta Vecinal de Riego de la Vega". Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres A y B cerrados con la misma inscripción.

El Sobre A se subtitulará "Documentación acreditativa de la personalidad del ofertante y garantía depositada" (aportando los documentos que figuran en el pliego de condiciones).

El Sobre B se subtitulará oferta económica y memoria descriptiva del proyecto con el siguiente modelo:

Don....., con domicilio en....., municipio de....., CP..... y DNI/NIF....., expedido en..... con fecha..... en nombre propio (o en representación de....., como acreditado por.....), enterado del expediente de enajenación por subasta, procedimiento abierto, de fincas urbanas sitas en la Avda. de La Bañeza, s/n, propiedad de la Junta Vecinal de Riego de la Vega, anunciada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número....., de fecha....., tomo parte en la misma ofertando como precio la cantidad de..... euros (letra y número), IVA incluido, aceptando íntegramente el pliego de cláusulas admi-

nistrativas y económicas, haciendo constar que mantengo la oferta durante..... meses y no estoy incurso en ninguna de las circunstancias que prohíben contratar, establecidas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Lugar, fecha y firma.

Riego de la Vega, 31 de diciembre de 2002.

7

45,60 euros

VILLAESTRIGO DEL PÁRAMO

Rendidas las cuentas de esta Junta Vecinal del ejercicio de 2001, quedan de manifiesto al público en la sede de esta Junta Vecinal, por plazo de quince días a partir de la publicación del presente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan ser examinadas por los vecinos e interesados y durante dicho plazo y los ocho días siguientes, presentar las reclamaciones, observaciones y sugerencias que estimen oportunas, de conformidad y para cumplimiento de lo establecido en el artículo 193 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Ley 39/88, de 28 de diciembre.

Villaestrigo del Páramo, 30 de diciembre de 2002.—El Presidente (ilegible).

4

2,20 euros

* * *

Confecionado el padrón de precio público por aprovechamiento especial de pastos, hierbas y rastrojeras de los bienes comunales del año 2002, se expone al público en la sede de esta Junta Vecinal, por plazo de quince días, para examen y reclamaciones.

El padrón de eras y quiñones comunales del año 2002 queda de manifiesto al público, por plazo de quince días, a los mismos efectos que el padrón anterior y mismo lugar.

Villaestrigo del Páramo, 26 de diciembre de 2002.—El Presidente (ilegible).

5

2,20 euros

SANTA CRUZ DEL SIL

La Junta Vecinal de Santa Cruz del Sil, en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de diciembre de 2002, aprobó inicialmente las modificaciones del presupuesto de 2002.

De conformidad con lo establecido en el artículo 158.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y 49 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, ambos en relación con el artículo 150.1 de la Ley señalada, se expone al público por un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante los cuales los interesados podrán examinarlas y presentar las reclamaciones ante esta Junta Vecinal.

Se considerarán definitivamente aprobados si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones.

Santa Cruz del Sil, 26 de diciembre de 2002.—El Presidente, Miguel Blanco Delgado.

87

3,20 euros

ZALAMILLAS

Habiendo acordado esta Junta Vecinal la regulación del aprovechamiento de bienes comunales y de dominio útil, aprobando la correspondiente Ordenanza, se expone al público por plazo de treinta días hábiles, contados a partir del siguiente al que aparezca publicado el presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, pudiendo los interesados examinar en la Secretaría de la Junta Vecinal de Zalamillas la documentación obrante en el expediente y formular durante dicho plazo ante la Presidencia de la Junta Vecinal, las reclamaciones que estimen procedentes.

Zalamillas, 2 de diciembre de 2002.—El Presidente, Herminio Barrientos Merino.

9290

2,40 euros