



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. <b>Imprime.-</b> Imprenta Provincial. Complejo San Ca- yetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Martes, 6 de junio de 2000 Núm. 130	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 13 ptas. No se publica domingos ni días festivos.																														
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (ptas.)</th> <th>IVA (ptas.)</th> <th>Franqueo (ptas.)</th> <th>Total (ptas.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A anual</td> <td>7.290</td> <td>292</td> <td>3.900</td> <td>11.482</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>4.065</td> <td>163</td> <td>1.950</td> <td>6.178</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>2.460</td> <td>98</td> <td>975</td> <td>3.533</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>75</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>90</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	A anual	7.290	292	3.900	11.482	Semestral	4.065	163	1.950	6.178	Trimestral	2.460	98	975	3.533	Ejemplar ejercicio corriente	75	3	-	78	Ejemplar ejercicios anteriores	90	4	-	94	<b>ADVERTENCIAS</b> 1.ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispon- drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETIN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2.ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETIN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	<b>INSERCCIONES</b> 125 ptas. por línea de 85 mm., salvo bonifica- ciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)																												
A anual	7.290	292	3.900	11.482																												
Semestral	4.065	163	1.950	6.178																												
Trimestral	2.460	98	975	3.533																												
Ejemplar ejercicio corriente	75	3	-	78																												
Ejemplar ejercicios anteriores	90	4	-	94																												

### SUMARIO

	Página		Página
Subdelegación del Gobierno .....	-	Administración Local .....	1
Diputación Provincial .....	-	Administración de Justicia .....	78
Administración General del Estado .....	-	Anuncios Particulares .....	-
Administraciones Autonómicas ....	-		



## Administración Local

### Ayuntamientos

#### VILLADANGOS DEL PÁRAMO

Por la Comisión Territorial de Urbanismo de León, en sesión de 10 de marzo de 1999, se tomó el acuerdo de aprobar definitivamente las normas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de Villadangos del Páramo, cuyo texto íntegro se publica en el anexo de este anuncio.

Lo que se hace público para su efectividad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151.5.b) del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Villadangos del Páramo, 12 de abril de 2000.-El Alcalde, Teodoro Martínez Sánchez.

#### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO VILLADANGOS DEL PÁRAMO

##### MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.

##### 1.1.01.- Conveniencia de la redacción de estas NNSS.

El presente proyecto para la redacción de las NNSS se realiza por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 de octubre de 1992 y posterior aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.

Los motivos para tomar esta decisión son básicamente los expuestos a continuación.

Las NNSS vigentes en la actualidad datan de 1976, y si bien en aquel momento ya estaba en vigor la Ley del Suelo de 1975, dichas NNSS parecen seguir un modelo de planeamiento basado en la zonificación global, ya que no se establece una calificación porme-

norizada ni ordenanzas en suelo urbano para las diferentes zonas, diferenciando únicamente entre las obras a realizar en edificios existentes y los de nueva planta. Por otra parte, se delimitaba un área de suelo urbanizable residencial, que se ha desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial, y otra zona industrial que no se ha desarrollado.

Además tampoco se establecían los sistemas de actuación y gestión aplicables a los distintos tipos de suelo, lo que unido a la poca capacidad de gestión de los Ayuntamientos de los pequeños municipios ha imposibilitado su desarrollo.

Todo esto ha traído como consecuencia un alejamiento entre el modelo teórico de crecimiento propuesto y el que realmente se ha llevado a la práctica.

A su vez se acusa una falta de normativa para el suelo no urbanizable, lo que no permite al Ayuntamiento un control adecuado sobre las posibles actuaciones que se realicen sobre el mismo.

Si a esto añadimos el cambio en la coyuntura económica general, se concluye que las Normas Subsidiarias que ahora se revisan no constituyen el mecanismo apropiado para ordenar el desarrollo de Villadangos del Páramo, sobre todo después de la promulgación de la Ley 8/90, de 27 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración de Suelo, y el texto refundido de 1992, que confiere mayores posibilidades a la administración pública.

##### 1.1.02.- Encuadre de Villadangos del Páramo.

Villadangos del Páramo es un municipio rural cuya evolución en el presente siglo va paralela a los cambios sociales y económicos operados en el conjunto del país.

Hasta 1960 nos encontramos con un municipio de población numerosa y creciente que se dedica básicamente a la agricultura de secano y a la ganadería extensiva.

La década de los sesenta representa el punto de inflexión de este proceso. Se produce un rapidísimo cambio de las estructuras sociales y económicas que, en el caso que nos ocupa, puede caracterizarse mediante un conjunto de fenómenos que entre sí se complementan:

- Emigración masiva a las ciudades y áreas industrializadas.
- Mecanización de la agricultura e intensificación de la ganadería.

- Sustitución del secano por el regadío debido a la realización de grandes obras hidráulicas.

En resumen, se trata de la modernización del sector agrario que aumenta notablemente su productividad a costa del creciente consumo de recursos, una fuerte inmovilización de capital y la reducción de la mano de obra empleada.

Por tanto, se puede afirmar que la producción agraria de Villadangos es un sector que participa de todas las características de la economía moderna, cuya evolución futura resulta difícil de predecir pues, debido a la unificación mundial de los mercados, hoy ya depende de factores y decisiones que trascienden incluso del ámbito de los estados nacionales.

A su vez, en estas dos últimas décadas se ha producido una diversificación de las bases económicas del municipio.

Por una parte, dadas las características climáticas y ambientales, Villadangos se ha convertido en un núcleo con cierto atractivo turístico, sobre todo para la población asturiana que busca lugares secos y soleados para veranear, lo que crea unas necesidades de infraestructuras con carácter estacional muy superiores a las que cabría esperar por el número de habitantes de derecho existentes. A esto hay que añadir el hecho de ser Villadangos lugar de paso en el Camino de Santiago, lo que le confiere una serie de características y necesidades independientes de su propio tamaño.

Sin duda una consecuencia de su aprecio como lugar de veraneo, es la creación de la urbanización Camino de Santiago en los años sesenta, y la edificación de numerosas viviendas de carácter secundario en el término municipal de Villadangos, sobre todo en el Suelo No Urbanizable próximo a los núcleos.

Este fenómeno es más acentuado en el núcleo de Villadangos, y se produce en menor medida en los otros núcleos de población que mantienen su carácter eminentemente rural (excepto el Barrio de la Estación, de características bastante especiales), y si bien en algunos de ellos han aparecido recientemente algunas edificaciones de este tipo, no suponen un cambio de sus características.

A su vez, ha tenido lugar la implantación de alguna pequeña industria de transformación del sector primario (piensos y leche), una planta de almacenamiento de gas butano y una fábrica de cartónes.

Por otra parte, la difusión de los medios motorizados de transporte ha aproximado el municipio al área urbana formada por los Ayuntamientos de León y San Andrés del Rabanedo de tal modo que se puede considerar que en la actualidad Villadangos forma parte de su zona de influencia.

Esta circunstancia ha de tener necesariamente consecuencias importantes en su evolución futura, especialmente si se construye la autopista León-Astorga que disminuirá aún más la duración del trayecto.

No obstante, es difícil prever cuáles serán los efectos que se deriven de la proximidad a un área urbana. A grandes rasgos, pueden imaginarse dos escenarios posibles que se sitúan en polos opuestos:

- El municipio de Villadangos recoge actividades o población que por razones varias, carestía del suelo por ejemplo, precisan de una localización menos central.

- La atracción laboral del foco León-San Andrés produce un debilitamiento de las bases económicas de Villadangos que desemboca en su conversión en un municipio básicamente residencial.

Finalmente, si ya la implantación del ferrocarril no tuvo, al contrario que otros casos, un impacto considerable en la evolución urbanística de Villadangos, la disminución de la importancia de esta infraestructura de comunicación que se opera en la actualidad anticipa una influencia aún menor en el futuro inmediato.

#### **I.1.03.- Agricultura.**

Al igual que en el pasado la agricultura es actualmente el sector económico primordial del municipio.

No obstante, en los últimos veinticinco años ha sufrido profundas transformaciones que han modificado radicalmente su estructura económica. Podemos enumerar las siguientes:

- Introducción del regadío y, por lo tanto, de nuevos cultivos.
- Mecanización de los trabajos.
- Reparcelación de las propiedades agrarias y aumento de su tamaño medio.
- Disminución de la mano de obra empleada.

Todo ello ha tenido su plasmación palmaria en el paisaje, a través de las concentraciones parcelarias que, con un concepto de racionalización de la producción, han geometrizado y deforestado el territorio.

A su vez, el regadío ha dividido en dos el término municipal:

- La parte suroccidental, susceptible de irrigación, que se cultiva intensamente.
- La nororiental, en secano, en su zona septentrional se ha ido abandonando paulatinamente al matorral y el monte bajo y en la más meridional se cultiva irregularmente.

Los cultivos predominantes son, en la actualidad, el maíz y la remolacha no obstante es ésta una decisión que escapa a la voluntad de los agricultores y que, como en todo mercado altamente intervenido, puede sufrir bruscas modificaciones.

Entre el conjunto de consecuencias derivadas de la actividad agrícola en lo que se refiere a la ordenación del territorio, dos son los aspectos en los que estas Normas Subsidiarias quieren hacer especial hincapié:

- La protección estricta de las zonas de cultivo en su condición de principal fuente de riqueza del municipio.
- La regulación ordenancística de las nuevas tipologías de edificios destinados al estacionamiento de maquinaria agrícola.

#### **I.1.04.- Ganadería.**

Nos centramos exclusivamente en la parte de la cabaña ganadera que pueda resultar relevante para la ordenación del territorio, es decir, desechemos la minúscula explotación dedicada al consumo propio.

En su capítulo productivo, la cabaña ha evolucionado de forma rápida en los últimos tiempos, debido fundamentalmente a la evolución de los cultivos propiciada por el regadío y la mecanización.

Todos estos fenómenos han tenido las siguientes consecuencias:

- Desaparición del ganado ovino y caprino y casi total del equino.
- Cambio de raza en el bovino al sustituir su explotación, de animal de tiro a productor de leche. A su vez, se ha llevado a cabo su estabilización en explotaciones de un tamaño medio, situadas dentro de los núcleos o en sus bordes.

La política de intervención pública ha animado recientemente la recuperación en cierta medida del sector ovino en pastoreo extensivo.

Respecto a la ganadería los objetivos que nos proponemos son dos: regular la implantación de edificaciones pecuarias de un cierto tamaño y proteger las zonas que el abandono del secano ha convertido en estériles y que pueden resultar el lugar idóneo para el ejercicio del pastoreo extensivo, actividad que no debe desecharse a un plazo medio.

#### **I.1.05.- Medio natural y paisaje.**

El término municipal de Villadangos del Páramo presenta un paisaje homogéneo de planicie, rematado en su fondo norte por la primera línea montañosa de la cordillera Cantábrica.

La llanura es prácticamente horizontal, con un ligerísimo declive cuya línea de máxima pendiente va en el sentido noreste-suroeste, pasando de los 930 m de altitud en el punto más elevado hasta los 860 en el más bajo. En el sentido norte-sur esta sensación de llanura es aún más acusada, puesto que sólo hay una diferencia de nivel de 50 metros.

De la planeidad del término municipal da idea la estadística de pendientes: el 34,6% del territorio tiene una inclinación del 0%, el 59,6% el 1% y un 5,8% el 2%.

La llanura está surcada por tres pequeños valles, a lo largo de los cuales discurren riachuelos de escaso caudal en dirección nortesur. Son éstos el arroyo de la Huerga, del Lavadero y de Valdecuada. Cada uno de los tres núcleos de población antiguos del municipio

se encuentran a la vera de uno de los arroyos: Celadilla en la Huera, Villadangos en el Lavadero y Fojedo en Valdecelada.

La construcción del embalse de Los Barrios de Luna, que regula el Órbigo, ha modificado el régimen mediterráneo-continental, tanto del río como del resto de riachuelos, ya que en época de estiaje se nutren de las aguas de riego sobrantes.

Una de las características de la zona, debido a su composición litológica y estructura morfológica, es su endorreísmo, es decir, los encharcamientos prolongados que se producen cuando el terreno es horizontal y la capa superficial permeable tiene un grosor escaso, de tal modo que el agua ni se sume ni corre.

Este fenómeno propicia la formación de un racimo de pequeñas lagunas situadas en la parte norte del término municipal.

Antiguamente, como ya describe Madoz, servían para que en ellas abrevasen los ganados, pero también para que en su alrededor crecieran pastizales para su alimentación.

Hoy en día estas lagunas han perdido su utilidad práctica por lo que han desaparecido casi en su totalidad debido a su relleno y atarquinamiento natural o provocado y a su utilización como vertederos.

No obstante, todavía algunas subsisten, configurando una cadena de zonas húmedas que constituye un hábitat privilegiado para la conservación de la fauna silvestre. En concreto quedan las siguientes: Laguna de Arriba, de Abajo, de Roteles, Laguna Luenga, y finalmente la de Villadangos, la mayor y de alto valor ecológico, que se encuentra bajo la jurisdicción del ICONA y en la que habita una variada fauna de la que se han inventariado tres especies de ictiofauna, siete de herpetofauna, ciento treinta y cinco de avifauna y ocho de mamíferos.

Respecto a la vegetación, la dureza del clima excluye a las especies que podían ser características de la zona, como el olivo y la encina, siendo la que mejor se ajusta al clima el rebollo o roble (*Quercus pyrenaica*).

Sin embargo, y pese a ser la especie "clímax", el rebollo no alcanza a formar masa boscosa, por el contrario, en amplias zonas ha desaparecido por completo y en otras únicamente aparece en forma arbustiva. Esta pobre situación forestal se debe principalmente a la acción secular del hombre con el objeto de obtener tierras de cultivo.

En la actualidad, el abandono de los cultivos de secano está fomentando indirectamente, en la parte nororiental del municipio, el desarrollo de formaciones arbustivas, que si bien en algunos casos corresponden a las climáticas, son, en general, especies de sustitución como jaras y labiadas.

En los márgenes de los arroyos se da una vegetación adaptada a las condiciones de humedad existente. Están representados los chopos, olmos o negrillos, alisos y sauces entre otros, siempre en forma lineal o aislada, salvo en las áreas de reciente repoblación.

Las presentes Normas pretenden la protección de todas aquellas áreas en las que la actividad humana incontrolada puede ser perniciosa, mediante la normativa específica del Suelo No Urbanizable. En concreto, consideramos de particular interés:

- Las zonas de regadío.
- El cuadrante nororiental del municipio.
- El curso de los arroyos y, dentro de éstos, los sotos próximos a los núcleos urbanos.
- Las zonas húmedas, especialmente la laguna de Villadangos.

#### **I.1.06.- Arqueología.**

Se han detectado dos áreas con restos arqueológicos. La denominada "La Chana" tiene una superficie de 50 hectáreas y está situada al norte del núcleo de Villadangos. Este yacimiento está incluido en la Carta Arqueológica provincial, donde se adscribe a la cultura achelense del Paleolítico inferior.

El otro yacimiento es el conocido como "Villamellid" o "Las Fuentes". Los hallazgos que depara este despoblado se resumen en "un conjunto de cantos de mayor tamaño que los circundantes, grandes bloques de caliza, argamasa de cal y arena, teja curva y ladrillo, fragmento de cerámica de color grisáceo, y tegulae, un fragmento con pestaña". El yacimiento se considera bajomedieval.

Sobre el trazado del Camino de Santiago existen diversas hipótesis. Según Avello y Gutiérrez el Camino pasaba paralelo a la carretera nacional, hacia el norte, ingresando en la calle Real de Villadangos en dirección este-oeste. Al parecer de Juan Uría el lugar tuvo un hospital "en el sitio en el que se hallaba emplazada la casa que allí posee D. Felipe Carrizo". Sin embargo, los autores del anterior trabajo registran el topónimo de "El Hospital" a las afueras del pueblo, al final del caserío de la Calle Real.

A continuación de esta calle el Camino prosigue hasta alcanzar la carretera nacional hasta San Martín del Camino. Este trazado parece ser el aceptado por todos los autores que han tratado sobre él, aunque a decir verdad no existe constancia clara de un camino único.

Dos son las cañadas que trascurren por el término municipal. Una es la que va, en dirección norte-sur, de Valcavado del Páramo a Carrizo pasando tangente al núcleo de Celadilla. La mayor parte de su trazado se conserva, incluido en algunas partes en el nuevo viario agrícola definido por la concentración parcelaria.

La otra, que divide en dos el pueblo de Villadangos, ha sido invadida en la mayor parte de su recorrido por la carretera nacional, conservándose tan solo el tramo que, en dirección norte-sur, corre paralelo al arroyo de Raposeras, posiblemente hacia la zona de Ordás.

Todos estos lugares y vías gozarán de una protección específica.

## **CAPÍTULO 2: ORDENACIÓN GENERAL.**

### **I.2.01.- Criterios y objetivos del Planeamiento.**

Los criterios básicos a los que responde el presente proyecto de NNSS de Villadangos del Páramo son los siguientes:

- Redactar un documento a la medida de la capacidad de gestión del Ayuntamiento local, en su calidad de institución encargada de su desarrollo.

- Encauzar las expectativas constructoras privadas para que el resultado de su acción contribuya a una ocupación ordenada del espacio.

- Preservar y potenciar aquellos elementos específicos del paisaje, el medio urbano, etc., que constituyen los elementos singulares y, por lo tanto, identificativos del municipio.

Estos criterios se traducen en los siguientes objetivos:

1/ Ordenar el conjunto del territorio municipal, tanto las zonas urbanizadas como las despobladas, protegiendo los valores intrínsecos de estas últimas, ya sean agrícolas, ecológicos, forestales, etc., y los elementos singulares como cañadas y vías históricas.

2) Consolidar los núcleos, regular y ordenar su crecimiento restringiendo las tendencias de dispersión mediante el fomento de la colmatación de los vacíos existentes, la regularización de los límites urbanos y la concentración de la expansión futura, adaptándose a la situación de crisis actual y sin generar falsas expectativas a corto y medio plazo.

A - En el pueblo de Villadangos, que es el que presenta mayores posibilidades de crecimiento, basado fundamentalmente en la vivienda de segunda residencia, concentrar dicho crecimiento en la zona norte del pueblo, que es la que presenta mejores condiciones, apoyándose en la carretera de Celadilla, ya que tanto al sureste como al sur y al oeste existen barreras naturales: una vaguada, el canal de riego, o artificiales: la vía del ferrocarril, la posible futura autopista y la variante de la carretera nacional 120.

B - En el resto de núcleos tradicionales se pretende mantener los invariantes tipológicos, regularizar el límite del suelo urbano y colmatar los vacíos existentes.

C - En la urbanización Camino de Santiago, dada la actual situación de crisis económica, no se cree conveniente plantear una nueva fase, sino rematar y consolidar la existente ya de por sí menor que la inicialmente prevista.

3) Revalorizar el patrimonio existente no fomentando sustituciones especulativas y proteger específicamente los edificios y conjuntos arquitectónicos más representativos de la imagen urbana de los distintos núcleos.

4/ Regular las modernas edificaciones de uso agropecuario en el interior de los núcleos urbanos, aminorando su impacto arquitectónico.



5) Ordenar el crecimiento residencial en vivienda unifamiliar, que en muchos casos hoy se desarrolla anárquicamente en asentamientos dispersos que no poseen las dotaciones infraestructurales básicas.

6) Facilitar la radicación de actividades terciarias.

7) Regular la implantación de usos industriales o de almacenamiento en los márgenes de la actual carretera León-Astorga, principalmente en el tramo entre la intersección con la carretera de Carrizo y el pueblo de Villadangos.

8) Completar los equipamientos locales que sean deficitarios, tratando de mejorar los ya existentes, que en general son bastante completos, fomentando la reutilización de edificios públicos en desuso.

9) Mejorar la dotación de espacios libres públicos mediante la conservación de los existentes, la protección específica de las zonas frondosas contiguas a los núcleos urbanos, y la creación de otros nuevos en las zonas más deficitarias.

10) Dotar, en lo posible, al Ayuntamiento de algunas parcelas que puedan constituirse en Patrimonio Municipal de Suelo.

### 1.2.02.- Hipótesis de crecimiento.

En el documento de información urbanística se reflejaba la evolución de la población desde el año 1900 hasta nuestros días, comprobándose que tras un progresivo crecimiento, a partir de los años sesenta la población del municipio desciende rápidamente, estabilizándose a partir de 1980 en alrededor de 1.000 habitantes de derecho.

No existe ningún indicador que pueda inducir a pensar de forma razonable que se vaya a producir un cambio en la evolución de la población estable, ya que no está prevista ninguna actuación por parte de las instancias superiores que pudiera constituir un aliciente para la instalación de nueva población, como podría ser la creación de un polígono industrial o similar.

Por ello, debemos considerar un crecimiento nulo de la población de derecho en los próximos años.

Sin embargo, esto no significa que el parque de viviendas vaya a permanecer constante. Dos son los fenómenos que propician la construcción residencial de nueva planta:

- La población de derecho tiende, si sus posibilidades económicas se lo permiten, a abandonar las viejas casas y construir nuevas viviendas con otra tipología edificatoria, generalmente aislada.

- Como también se ha visto en el documento de información, la población estacional que ocupa viviendas de segunda residencia es muy numerosa y creciente.

No obstante, conviene matizar la incidencia real de estas tendencias. De la encuesta sobre licencias de obra, tanto nueva como de reforma, se deduce que en los últimos diez años se han edificado una media de 4,1 viviendas por año, un total de siete edificios industriales o almacenes y un hotel, y se han contabilizado trece obras de reforma o mejora, si bien estas últimas no son representativas, ya que en las poblaciones pequeñas las obras menores se llevan a cabo sin licencia ni control municipal, lo que, por otra parte, supone un perjuicio considerable para el municipio.

En resumen, el número de edificaciones y obras representa un porcentaje reseñable en relación a la población de derecho y a las viviendas de residencia principal, lo que evidencia la importancia de la vivienda secundaria, no sólo por su número, prácticamente igual al de las de primera residencia, sino por su incidencia en la economía y el desarrollo urbanístico del municipio.

### 1.2.03.- Estructura general del territorio.

La estructura del territorio municipal está determinada por dos elementos lineales:

- El canal de riego que discurre en dirección noroeste-sureste y que marca el límite entre el secano y el regadío.

- Una franja de vías de comunicación, formada por la carretera y la línea ferroviaria León-Astorga, que corre en la dirección noreste-suroeste, perpendicular al canal.

La intersección de ambas se produce en el centro del término municipal, en la posición del pueblo de Villadangos, dividiéndolo

en cuatro cuadrantes que denominamos Secano-Norte, Secano-Sur, Regadío-Norte y Regadío-Sur.

En nuestra opinión, otros elementos de comunicación como las carreteras a Carrizo, Benavides y Santa María del Páramo tienen una importancia menor en la conformación de la estructura del territorio, aunque acentúan el carácter de Villadangos como lugar de confluencia.

Es previsible que la impronta de la franja León-Astorga aumente notablemente en un futuro más o menos próximo con la construcción de la autopista y de la variante de Villadangos.

En conclusión podemos describir el término municipal como un área en forma de estrella, dividida en cuatro porciones radiales. El principal núcleo de población, Villadangos, se encuentra en el centro donde convergen estos sectores triangulares; los otros tres núcleos de cierta importancia se apoyan en una de las carreteras secundarias: la Urbanización en la de Carrizo, Fojedo en la de S<sup>a</sup> María y Celadilla en la de Benavides.

Podemos hacer la siguiente descripción de cada uno de los sectores:

- Secano-Norte: Zona inculta y despoblada. El único núcleo, la Urbanización, está en el extremo meridional; el área delimitada por la carretera León-Astorga, el límite del término municipal y la carretera a Carrizo es un amplio espacio desocupado, con varias zonas húmedas, y colonizado crecientemente por la vegetación arbustiva. Tangente a su borde oriental discurre un tramo de una cañada ocupada por la carretera nacional desde el límite del municipio hasta Villadangos.

- Secano-Sur: Presidida por Fojedo, es una zona pelada dividida en dos por una franja húmeda, el arroyo de Valdecelada, donde la vegetación es más abundante, especialmente en las proximidades del núcleo habitado. Se manifiesta una cierta tendencia a la ocupación residencial dispersa.

- Regadío-Norte: Zona de cultivo intensivo dividida en cuatro partes por la carretera a Benavides, que va en la dirección este-oeste, y una cañada perpendicular a ésta. Celadilla ocupa una posición central en la intersección de ambas vías. En la parte nororiental hay un par de zonas húmedas, en particular la laguna de Villadangos, en continuidad con las de la zona de Secano-Norte.

- Regadío-Sur: Zona intensiva de cultivo con posibilidades de resultar muy afectada por la construcción de nuevas vías de comunicación.

Finalmente se puede considerar como una zona con un carácter específico la franja delimitada por la carretera nacional y la línea del ferrocarril, especialmente el tramo entre el límite oriental del término y el pueblo de Villadangos, en donde se dan unas expectativas, parcialmente consolidadas en la actualidad, de utilización del suelo para usos productivos y de almacenamiento, ligados a las vías de comunicación.

En resumen, las NNSS proponen consolidar esta estructura, potenciando el carácter de reserva de la parte septentrional del municipio, limitando el crecimiento de los núcleos al interior de su actual perímetro, restringiendo la edificación residencial dispersa y ordenando la franja delimitada por las vías de comunicación donde es previsible que se concentren los usos no residenciales.

A su vez, estas NNSS no prevén la creación de nuevos sistemas generales, ya que los existentes en la actualidad se consideran suficientes. Únicamente se contempla en estos momentos el proyecto de la variante de la carretera N-120, cuyo trazado está en estudio.

### 1.2.04.- Estructura de los núcleos.

Fojedo:

El núcleo consta de dos partes contiguas: por un lado la trama urbana propiamente dicha y por otro una zona húmeda y frondosa, dedicada, en general, a praderío.

La trama urbana está formada por tres supermanzanas en forma de lágrima definidas por vías que se bifurcan. A su vez, cada manzana está dividida en otras menores mediante calles secundarias generalmente perpendiculares al eje longitudinal.



Este conjunto está parcialmente rodeado por varios grupos de edificaciones construidas a lo largo del lado externo de la calle perimetral.

La iglesia está situada en el lugar donde convergen las tres supermanzanas.

Las parcelas no son pasantes (denominamos pasantes a las parcelas que tienen fachada a la vía pública en dos de sus lados opuestos) en su gran mayoría. El tamaño habitual oscila en torno a los 250 m<sup>2</sup>, aunque las más pequeñas no llegan a los 150 m<sup>2</sup> y las más grandes alcanzan los 500.

La zona frondosa está en el borde oriental del pueblo, a lo largo del arroyo de Valdecelada.

**Celadilla:**

En Celadilla tanto la zona construida como la frondosa tienen un desarrollo longitudinal.

La trama urbana primitiva constaba de dos supermanzanas alargadísimas a uno y otro lado del camino Grande.

El viario se organizaba del mismo modo que el ya descrito anteriormente: el principal, basado en la bifurcación, y el secundario, en la intersección perpendicular.

Esta disposición favoreció la segregación funcional de las calles: el camino Grande como vía representativa y de comunicación y las dos laterales como vías de servicio en cuyas fachadas se concentran los edificios destinados a producción y almacenamiento.

La realización del nuevo trazado de la carretera a Benavides trasladó este esquema desplazando hacia esta línea, convertida en nueva calle, la demanda constructora.

De este modo, se ha configurado una estructura, en cierto modo atípica, formada por una calle de servicio, en la que se concentran todo tipo de construcciones auxiliares, que ocupa el centro geométrico, y flanqueada a ambos lados por las calles de mayor valor representativo.

En las zonas de ocupación más antigua las parcelas no son pasantes y tienen un tamaño medio de 300 m<sup>2</sup>. Por el contrario, las más recientes presentan un parcelario pasante de mayor superficie, en torno a los 500 m<sup>2</sup>.

Los edificios representativos y el equipamiento no se han desplazado de su posición original, en el tramo medio del recorrido de la calle Grande.

La zona frondosa es una franja paralela a la edificada, en su lado septentrional en el curso del arroyo de la Huerga.

**Villadangos:**

La estructura urbana de Villadangos consta de dos partes absolutamente diferentes, cuya línea de separación es la travesía de la carretera León-Astorga.

La parte norte tiene una estructura muy similar a la ya descrita en los núcleos anteriores, con un desarrollo longitudinal a lo largo de la calle Real, la vía por la que antiguamente pasaba el Camino de Santiago. En el borde septentrional de esta zona, la construcción de la carretera a Benavides ha producido una ocupación desordenada, apoyada en un balbucente viario que se va trazando en paralelo a la edificación, siguiendo las líneas que marcan los caminos rurales.

La actual carretera nacional invade el trazado de una cañada que, en razón de la ordenanza secular, originó una calle de anchura desastumbrada.

La parte sur del pueblo es una trama sin una aparente ley de formación, compuesta de un conjunto de densas manzanas cerradas de forma variada.

En ambas partes el parcelario está muy fragmentado, de tal modo que el tamaño medio ronda los 200 m<sup>2</sup>. Apenas se dan las parcelas pasantes.

Por el contrario, en los bordes inmediatos a las zonas construidas las fincas tienen una forma alargadísima y una escasa fachada como consecuencia de los criterios tradicionales de partición de los predios agrícolas.

Los edificios representativos tienen una posición divergente:

- El Ayuntamiento ocupa un lugar estratégico, entre la calle Real y la carretera nacional, con fachada a las dos calles que a lo largo de la historia han constituido sus espacios públicos preeminentes.

- La iglesia tiene curiosamente una ubicación marginal, en la zona más baja del pueblo y en los límites de la trama urbana.

El equipamiento se ha concentrado a la entrada del pueblo, en una zona relativamente alejada, posiblemente por razones de disponibilidad de suelo público. La excepción es el consultorio de reciente construcción, que está situado en una posición más central.

El núcleo edificado está flanqueado a este y oeste por dos áreas húmedas y frondosas que siguen el curso del arroyo del Lavadero, al este, y del canal de riego al oeste.

**Urbanización Camino de Santiago:**

La urbanización consta de tres supermanzanas que se organizan según dos criterios:

- Las dos orientales tienen un viario de traza ortogonal, terminado en fondos de saco; las parcelas son rectangulares con una superficie media de 750 m<sup>2</sup>; la ocupación de parcela oscila en torno al 15%.

- La manzana occidental tiene un trazado más irregular; las parcelas son más pequeñas, 600 m<sup>2</sup>, y la ocupación es algo más alta. En la fila más próxima a la carretera las parcelas son aún menores, con una superficie de 400 m<sup>2</sup> y una ocupación del 25%.

En el centro geométrico está situada una zona pública de esparcimiento.

Toda la tipología edificatoria es de vivienda aislada.

**Estación de Villadangos:**

Se trata de un racimo de edificaciones levantadas desordenadamente en las proximidades del apartadero del ferrocarril y que no poseen una estructura urbana reconocible.

### CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO.

#### I.3.01.- Régimen del suelo.

Las NNSS clasifican el suelo en dos categorías, suelo urbano y suelo no urbanizable, de acuerdo con el artículo nº 91b del Reglamento de Planeamiento y los nº 9, 10, 11 y 12 de la Ley del Suelo.

Las NNSS delimitan estas clases de suelo en función de su grado de urbanización, la política municipal urbanística y el crecimiento deseable y previsible en el futuro.

#### I.3.02.- Suelo urbano.

Se propone básicamente la colmatación de los espacios vacíos en el interior de los núcleos urbanos, así como la regularización de sus bordes, tratando de crear una trama que ordene aquellas áreas que carecen de estructura urbana, manteniendo en esta clase de suelo las tipologías de vivienda existentes, para evitar la pérdida de carácter que podría acarrear su modificación.

Igualmente se propone la renovación y rehabilitación de edificios, a la vez que potenciar los espacios verdes y de equipamiento próximos a las áreas de vivienda.

El principal objetivo al proponer una normativa de edificación ha sido el de mejorar la calidad de vida, aumentando los espacios libres privados en el interior de las manzanas, regulando las condiciones de habitabilidad e higiene, mejorando el confort de las viviendas, diversificando usos, etc.

La superficie de suelo clasificado como urbano en los diferentes núcleos es el que se refleja en el siguiente cuadro:

Villadangos	24,50 ha
Celadilla	23,00 ha
Fojedo	11,49 ha
La Estación	11,25 ha
Urb. Camino de Santiago	32,00 ha

#### I.3.03.- Ordenanzas en suelo urbano.

Las condiciones de edificación y usos, además de las que se establezcan en la Normativa General, se regularán en las siguientes ordenanzas:

##### Ordenanza 1ª: de casco.

Corresponde básicamente a la zona central de Villadangos, que presenta unas características más urbanas. Con ella se pretende potenciar

la implantación de nuevos usos comerciales y terciarios, ya que es la zona más adecuada dentro del conjunto urbano para recibir tales usos.

#### **Ordenanza 2ª: vivienda rural de gran densidad.**

Se sitúa esta tipología en la zona central del núcleo de Villadangos, al sur de la carretera León-Astorga. Se caracteriza por la forma irregular y el pequeño tamaño de sus parcelas. Se pretende mantener el modelo de ocupación, con fondos profundos, pero garantizando simultáneamente unas condiciones higiénicas conformes a los estándares actuales.

#### **Ordenanza 3ª: vivienda rural de densidad media.**

Esta es la dominante y casi exclusiva en los núcleos menores, con marcado carácter rural. Se pretende conservar la imagen existente, fomentando la renovación y rehabilitación del parque edificatorio, permitiendo la transformación de usos de manera que no se altere el carácter de los pueblos.

#### **Ordenanza 4ª: vivienda unifamiliar aislada.**

La vivienda unifamiliar aislada, que es la tipología utilizada en su totalidad en la Urbanización Camino de Santiago, es la que ha experimentado el mayor auge en los últimos años y lleva camino de convertirse en la dominante en el municipio, por lo que se hace indispensable su regulación.

#### **Ordenanza 5ª: industrial.**

Si bien en las anteriores NNSS se delimitaba un área industrial a desarrollar mediante Plan Parcial, éste nunca se llevó a efecto, por lo que en la actualidad no existe un área claramente industrial (polígono), si bien existen edificaciones industriales y de carácter agropecuario dispersas por el municipio, a las cuales va dirigida esta ordenanza, así como a las que sean susceptibles de implantación por ser compatibles con los usos del resto de las ordenanzas.

#### **Ordenanza 6ª: especial.**

En esta ordenanza se engloban aquellas actuaciones que se pueden considerar como atípicas dentro de los cascos urbanos, tales como edificios singulares, bodegas, etc.

#### **Ordenanza 7ª: mantenimiento de la edificación.**

Esta ordenanza se aplica a una serie de edificaciones singulares que no tienen cabida en ninguna de las ordenanzas anteriores, por ser de una tipología ajena a las habituales en la zona.

#### **I.3.04.- Equipamientos.**

Para evaluar el grado de satisfacción de las necesidades de equipamiento se ha realizado una doble consideración.

De una parte, tenemos una estimación cuantitativa que relaciona el equipamiento en cuestión, medido en forma diversa, con el número de habitantes o bien con el de viviendas. Estos índices sirven para establecer una referencia sobre las desviaciones respecto al estándar general definido en la Ley que, de hecho, no tiene por que ser precisamente el óptimo para Villadangos.

Por otra, de la observación directa de las características específicas del municipio podemos realizar una labor, de carácter cualitativo, de detección de las demandas insatisfechas, presentes o previsibles en el futuro inmediato.

El objetivo que se propone en este terreno es conseguir una disminución de los déficits aunque no se alcancen los niveles de los estándares teóricos fijados en la ley. La razón de esta postura posibilista estriba en las limitaciones de los ayuntamientos de los pequeños municipios para intervenir en el Suelo Urbano como consecuencia de su escasa capacidad económica y gestora.

#### **I.3.05.- Equipamiento escolar.**

Está constituido por el Colegio Público de Villadangos, propiedad del Ministerio de Educación, y cuya conservación y entretenimiento corre a cargo del Ayuntamiento.

Los únicos niveles que se imparten son preescolar y E.G.B., con la particularidad de que sirven no solamente al propio municipio, sino también a los de su entorno, por lo que no puede establecerse una relación entre la superficie dedicada a equipamiento escolar y la población total o en edad escolar, ya que evidentemente el equipamiento será excedentario en lo que se refiere a Villadangos. De hecho en la actualidad sobran plazas escolares, y de la pirámide de edades

se deduce que la población infantil que accederá a la edad escolar en los próximos años no experimenta ningún incremento en relación con la actual: 25 de 10 a 14 años, 31 de 5 a 9 años y 28 de 0 a 4 años.

Por lo tanto podemos considerar suficientemente cubierto este equipamiento con la dotación actual. Si bien deberá mejorarse en sus medios, fundamentalmente en lo que se refiere a pistas deportivas y de juegos.

#### **I.3.06.- Equipamiento sanitario-asistencial.**

El equipamiento sanitario está formado por los siguientes edificios:

- Consultorio Médico de Villadangos, propiedad de la Junta de Castilla y León.

- Edificio de Servicios Múltiples de Celadilla, propiedad de la Junta Vecinal, que sirve de consultorio, aparte de satisfacer otras funciones.

- Centro Social de Fojedo, propiedad de la Junta Vecinal, que desempeña una función similar al reseñado anteriormente.

En resumen, puede considerarse que la dotación sanitaria es suficiente para la población de derecho. No obstante, el incremento del número de habitantes de hecho que se produce durante la época estival, que puede cifrarse en 2.500 personas más, aconseja prever la posibilidad de utilización de forma estacional de algún otro local habilitado al efecto.

El equipamiento asistencial consta de los siguientes servicios:

- Casa de cultura de Villadangos, propiedad de la Junta Vecinal, cuya planta primera está destinada a Hogar del Pensionista.

- Albergue de peregrinos de Villadangos, propiedad de la Junta Vecinal y gestionado por el Ayuntamiento. No obstante esta dotación tiene un carácter muy particular, pues sus prestaciones no están al servicio de la población del municipio.

En resumen, puede considerarse que el nivel de equipamiento asistencial es aceptable aunque a medio plazo será preciso implementar los servicios destinados a los ancianos, que pasarán a ser un porcentaje muy importante de la población.

#### **I.3.07.- Equipamiento cultural-asociativo.**

Está formado por los siguientes edificios:

- Edificio de Servicios Múltiples de Celadilla, propiedad de la Junta Vecinal.

- Salón de Celadilla, propiedad de la Junta Vecinal, destinado a fiestas, concejos y todo tipo de reuniones.

- Casa de cultura de Villadangos, propiedad de la Junta Vecinal, que está pendiente de habilitación.

- Centro Social de Fojedo, propiedad de la Junta Vecinal, dotado de un bar y un salón de reuniones públicas.

Una vez habilitada la Casa de Cultura de Villadangos el nivel de equipamiento cultural del municipio será plenamente satisfactorio.

Por otra parte, pueden tomarse como reserva los edificios de titularidad pública en desuso, que en la actualidad son los siguientes:

- Antiguas escuelas de Celadilla, propiedad de la Junta Vecinal.

- Casa del Concejo de Fojedo, propiedad de la Junta Vecinal.

#### **I.3.08.- Servicios públicos.**

Las dotaciones de este campo se pueden considerar suficientes para la población existente.

Los cementerios, si bien en su definición actual podrían considerarse como una reserva insuficiente, dada su posibilidad de ampliación, si fuera necesario en el futuro, no hace necesaria su toma en cuenta en estos momentos.

#### **I.3.09.- Equipamiento deportivo.**

Está formado por las siguientes dotaciones:

- Campo de fútbol y pista de juegos diversos en Celadilla.

- Pista de juegos diversos en el colegio de Villadangos.

Consideramos que el nivel dotacional de este capítulo es insuficiente, por lo cual sería conveniente la obtención de suelo para incrementar las áreas en las que practicar estas actividades.

La forma de obtención de suelo será, principalmente, la expropiación, en el caso de que no hubiera terrenos públicos o comunales en el suelo urbano o en su entorno próximo.

### I.3.10.- Zonas verdes y espacios libres.

Con la excepción de la zona social de la Urbanización y del jardín público de Fojedo, se puede decir que en este terreno el déficit es casi total, pues salvo la plaza del Ayuntamiento, que además frecuentemente está invadida de vehículos estacionados, los espacios que podrían considerarse como libres son residuales y no gozan del debido acondicionamiento.

Si bien la Ley del Suelo establece como mínimo una superficie de 5 m<sup>2</sup> por habitante como sistema general y 15 m<sup>2</sup> por vivienda en los sistemas locales, lo que supondría un total de más de 13.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes repartidos entre los diferentes núcleos, esta cifra es prácticamente imposible de obtener dadas las características del municipio.

En contrapartida consideramos conveniente establecer dos objetivos que palien esta situación:

- Conservar los sotos que, como ya hemos señalado en otro capítulo, constituyen parte fundamental e inseparable de los núcleos urbanos y donde mejor pueden satisfacerse estas necesidades de esparcimiento en el período estival.

- Dotar al menos a cada núcleo de un espacio libre.

### I.3.11.- Suelo apto para urbanizar (urbanizable).

Solamente se prevé una zona de Suelo Urbanizable, al norte de la Urbanización Camino de Santiago, en contacto con la carretera de Velilla de la Reina.

Tiene por objetivo completar la urbanización conforme a las previsiones iniciales, pues esta área septentrional no se desarrolló por falta de iniciativas y en la actualidad las perspectivas son más favorables.

Se propone una ocupación en tipología unifamiliar aislada de baja densidad.

### I.3.12.- Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable de Villadangos del Páramo no debe considerarse simplemente como "aquél que no es urbano", lo que implicaría una calificación implícita de suelo residual o de segunda categoría, sino que por sus características debe de tratarse con la misma atención que el resto del suelo del municipio.

Para proteger este suelo no urbanizable, se definen diversas áreas con diferente grado de protección según sus características e interés de conservación. Básicamente éstos serán:

- Protección forestal.
- Protección de cauces hídricos.
- Protección por calidad agrícola.
- Protección estratégica.
- Protección por interés natural o ecológico.
- Protección arqueológica.

A éstos habrá que añadir las bandas de afección y servidumbre que la ley señala para carreteras y ferrocarril, tal y como se establece en la normativa general.

El resto del suelo no urbanizable no englobado en ninguna de estas categorías se considerará suelo no urbanizable de régimen común.

## CAPÍTULO 4: INFRAESTRUCTURAS.

La primera consideración a realizar es el tratamiento diferenciado que la Urbanización "Camino de Santiago" presenta respecto a los otros núcleos, consecuencia de su situación jurídico-administrativa, según la cual la propiedad y por tanto el mantenimiento del espacio público de aquélla corresponde a la propia Urbanización. El Ayuntamiento de Villadangos, por tanto, no tiene competencias ni presta servicios a este núcleo, excepción hecha de la conexión del colector de alcantarillado y la recogida de basuras.

En este mismo sentido se señala que la zona contigua al edificio de la estación y vías del FFCC, al ser propiedad de RENFE, queda excluida de las competencias del Ayuntamiento.

La siguiente consideración hace referencia a la existencia y buen estado general de las diversas redes de infraestructuras, siendo únicamente reseñable el problema que supone el abastecimiento de agua en verano en los núcleos de Villadangos y Urbanización, dado el

considerable aumento de la población estacional en esta época. Cabe hacer también mención a la conveniente dotación de depuradoras, de las que en la actualidad los núcleos carecen, con la excepción de Villadangos.

### I.4.01.- Abastecimiento de agua.

Villadangos:

En cuanto a la captación de aguas, conviven la antigua –tres pozos en la zona de la laguna– y la nueva captación inmediata al depósito, realizada en fechas recientes para paliar la bajada de caudal que aquella presentaba en la temporada estival, en la que como se ha indicado la demanda se duplica a la vez que baja el caudal suministrado por los pozos freáticos. El depósito actual resulta algo escaso para la demanda de dichos meses, por lo que el Ayuntamiento prevé la construcción de uno nuevo. Cabría mientras tanto la posibilidad de impermeabilizar en condiciones el actual, pudiéndose disponer de mayor capacidad.

Recientemente se ha renovado la práctica totalidad de la red de abastecimiento.

Estación:

Sin problemas.

Celadilla:

Con la reciente ejecución de la traída de aguas y la ejecución del sondeo de captación y nuevo depósito, ha quedado resuelto el problema de abastecimiento. La red pública de distribución presenta un estado aceptable.

Fojedo:

Han aparecido arenas en el agua potable de consumo, lo que hace suponer filtraciones en la captación o problemas en la red de distribución, siendo conveniente el estudio del problema de cara a la posible disposición de filtros, renovación de la red o realización de nuevo sondeo de captación.

Urbanización:

Se ha procedido recientemente, por parte de la Comunidad de Propietarios, a la 1ª fase de la renovación de la red de abastecimiento, con tubería de mayor sección, lo que es de suponer resuelva la baja de caudal que en fechas veraniegas se presentaba, dado que el depósito existente es de suficiente capacidad. Esta 1ª fase comprende únicamente la actuación sobre el sector NE del conjunto, previéndose la renovación completa en unos 4 o 5 años.

### I.4.02.- Saneamiento.

Como arriba queda dicho, a medio plazo debe verse la construcción de depuradoras que mejoren el tratamiento de las aguas residuales. Sería también conveniente descubrir las tapas de los pozos de registro, cubiertas por el asfaltado (Celadilla y Fojedo).

Villadangos:

El ramal del colector procedente de la Urbanización es escaso –sector NE del núcleo– por lo que sería deseable su sustitución por otro de mayor sección o la disposición en paralelo de otro nuevo, considerándose mejor esta última solución.

El extremo SO de la población –C/ la Ermita y C/ Marqués de la Ensenada– presenta problemas de evacuación de aguas por cotas de nivelación de la red, proponiéndose la realización de una fosa o depuradora independiente para este sector o un sistema de impulsión.

Celadilla:

El extremo O del núcleo presenta problemas de evacuación de aguas por cotas de nivelación de la red, por lo que se propone, en caso de que ello fuera posible, la profundización del colector para acometer a la fosa actual y, si no fuese posible, la ejecución de fosa o depuradora independiente en el extremo O del soto próximo.

Fojedo, Estación de Villadangos y Urbanización:

Sin problemas.

### I.4.03.- Residuos sólidos.

El vertido de residuos sólidos municipal se realiza actualmente en el municipio de Carrizo, disponiendo cada núcleo de los respectivos vertederos.

En tanto en cuanto no entre en servicio un vertedero mancomunado, éstos serán los únicos lugares en que se permita la descarga



de residuos, considerándose infracción grave cualquier vertedero incontrolado que se instale en el municipio.

#### **I.4.04.- Energía eléctrica y alumbrado público.**

Por lo que se refiere al suministro de energía eléctrica, deben sustituirse por la compañía suministradora –UNIÓN ELÉCTRICA FENOSA– los transformadores situados a la intemperie y que estén fuera de servicio o en mal estado de conservación.

Las líneas de distribución en baja tensión se encuentran en buen estado, por lo que se mantendrán tal y como están, si bien todas las nuevas que se instalen deberán ir enterradas.

##### **Villadangos:**

Alumbrado escaso en dos calles –sin nombre– en ambos extremos N y S del núcleo. Se deben disponer los puntos de luz necesarios para garantizar un nivel de alumbrado suficiente.

##### **Estación:**

Alumbrado escaso en algunas calles –Chozas, Antimio–, si bien no hay viviendas en los tramos afectados. De cualquier modo cabe lo dicho para Villadangos.

##### **Celadilla:**

Sin alumbrado la C/ Abajo –límite N del núcleo que establece la delimitación con el soto–, así como los dos extremos E y O de la carretera. Por razones obvias, sería también deseable la disposición de alumbrado público en el vial de acceso a la pista polideportiva, aunque quede fuera del área de suelo urbano.

##### **Fojedo:**

Existen tramos de redes antiguas de alumbrado sin servicio, cuyo desmontaje sería deseable por parte de la compañía suministradora. Numerosos báculos presentan la base oxidada, por lo que cabe proponer su renovación.

##### **Urbanización:**

Sin problemas.

#### **I.4.05.- Viario.**

Se propone el asfaltado y/o encintado de aceras de los tramos de la red viaria que a continuación se reseñan.

##### **Villadangos:**

Las calles en que se ha renovado la red de abastecimiento de agua han sido pavimentadas, y se propone en estas NNSS la pavimentación completa del viario. Recientemente se ha procedido a la pavimentación y encintado de aceras del tramo de carretera que atraviesa la población.

##### **Estación:**

El área que rodea el edificio de la estación y vías de FFCC presenta el asfaltado en estado lamentable.

Se propone la realización de la urbanización completa de todo el viario de la zona que así lo requiera.

##### **Celadilla:**

Habría que proceder a la pavimentación de las C/ Abajo, C/ Roderas y C/ San Martín, así como del vial que conduce a la pista polideportiva, tampoco. También se debe completar el encintado de aceras de los extremos E y O de la carretera en su tramo urbano.

##### **Fojedo:**

Se completará la pavimentación de la C/ La Fragua y del tramo de la C/ La Cuesta, que carece de encintado de aceras.

##### **Urbanización:**

Por los mismos motivos que en Villadangos –renovación de la red de abastecimiento de agua– se prevé el nuevo asfaltado del viario a lo largo de los próximos años. Es reseñable de todos modos el mal estado en que se encuentra una gran parte de los viales de la Urbanización, especialmente el segundo tramo de la avenida Astur-Leonesa y los tramos extremos de la avenida de Asturias, careciendo de la capa superficial de rodadura otros viales de la urbanización.

#### **I.4.06.- Otras infraestructuras.**

Si bien Villadangos carece de algunos servicios que podríamos considerar básicos, como matadero, extinción de incendios, etc., sus pequeñas dimensiones, así como la proximidad a la que se encuentran dichos servicios (León), no hacen necesaria su creación en el mismo municipio.

## **CAPÍTULO 5: RELACIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS.**

### **I.5.01.- Justificación.**

Podemos clasificar las edificaciones reseñables en tres grupos:

- Las iglesias de los tres núcleos antiguos, como edificios públicos, representativos y con un cierto valor arquitectónico.

- La edificación civil tradicional que atestigua los modos constructivos y las tipologías edificatorias del pasado.

- Edificios de servicios e infraestructuras con una entidad arquitectónica significativa.

Del segundo grupo cuenta Villadangos con un ramillete de edificios dispersos en el conjunto del caserío, en muy diferentes estados de conservación, del que resulta casi imposible espigar un cierto número de casos sobresalientes.

Esta dificultad selectiva bloquea la alternativa de una protección individualizada, motivo por el que se ha optado por considerar determinante el factor de ubicación en el entorno histórico más significativo del municipio: el Camino de Santiago.

En consecuencia, las edificaciones protegidas están situadas en la calle Real de Villadangos y sus inmediaciones, área para la que estimamos conveniente la redacción posterior de un Plan Especial en conexión con las iniciativas de carácter global emprendidas por otras administraciones públicas respecto del Camino de Santiago.

### **I.5.02.- Niveles de protección.**

Se establecen tres grados de protección: integral, estructural y ambiental.

La protección integral afecta a aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse por ser elementos singulares en el espacio urbano y tener interés histórico-artístico.

La protección estructural se aplica a edificios representativos de la imagen urbana, con tipologías características.

La protección ambiental engloba aquellos edificios que, si bien carecen de un valor artístico, arquitectónico u otro, están dotados de interés en su conjunto o en relación con el entorno.

### **I.5.03.- Tipos de obras.**

A continuación se enumeran los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios incluidos en cada uno de los niveles de protección.

Las definiciones de dichas obras, así como su aplicación pormenorizada, se detallarán en el correspondiente capítulo de las Normas Urbanísticas del documento para la Aprobación Inicial.

Los tipos de obras son los siguientes:

- De modificación en los edificios:
- Restauración.
- Conservación o mantenimiento.
- Consolidación o reparación.
- Rehabilitación o acondicionamiento.
- Reestructuración.
- De demolición de edificios:
- Demolición parcial.
- De edificación de nueva planta:
- Reconstrucción.
- Obra nueva.

### **I.5.04.- Obras permitidas.**

Las obras y usos permitidos se especificarán en el correspondiente artículo de la normativa.

Las demoliciones ilegales tendrán el carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa importancia del deterioro causado. Cuando se hubiera producido una demolición ilegal, no se podrá solicitar licencia de obra nueva sobre el solar resultante, salvo para reconstruir la obra demolida, hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador.

### **I.5.05.- Relación de edificios protegidos.**

A continuación se enumeran los edificios catalogados según su nivel de protección:

- Protección integral:
- Iglesia de Villadangos.

- Iglesia de Celadilla.

- Iglesia de Fojedo.

Protección estructural:

- Consultorio de Villadangos.

- Albergue de Peregrinos,

- Estación de FF.CC.

Protección ambiental:

- Nueve edificaciones residenciales de la calle Real o su entorno inmediato, representativas de las tipologías y materiales de la arquitectura vernácula.

## TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

### Apartado 1. Disposiciones generales.

#### 1.01.01. Naturaleza.

El presente documento tiene la condición de Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación del territorio del término municipal, 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, conforme lo prevenido en la Ley del Suelo.

#### 1.01.02. Ambito territorial.

El ámbito de aplicación será la totalidad del término municipal de Villadangos del Páramo.

#### 1.01.03. Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

#### 1.01.04. Efectos de las Normas Subsidiarias.

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad, que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado.

2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

3. Obligatoriedad, que significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones.

#### 1.01.05. Documentación.

##### 1. Documentación vinculante.

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para las normas subsidiarias, clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, las Normas Subsidiarias de Villadangos del Páramo contienen una serie de documentos normativos, como son:

##### a) Documentos escritos.

- Memoria, que justificando la conveniencia y oportunidad de las Normas aporta el análisis de todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar el uso del territorio.

- Normas Urbanísticas, que definirán el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

##### b) Documentos gráficos.

- Planos de Información, que definan pormenorizadamente el estado actual de cada tipo de suelo, destacando todos aquellos elementos característicos de éste.

- Planos de Ordenación, para cada tipo de suelo establecido por Ley, que determinen los condicionamientos urbanísticos de cada uno de éstos.

##### 2. Documentación no vinculante.

El resto de los documentos que componen las Normas Subsidiarias (información, anexos) tienen un carácter complementario

de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

#### 1.01.06. Interpretación.

1. La totalidad de documentos que integran las Normas Subsidiarias tienen idéntico valor vinculante a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala. En caso de discrepancia entre mediciones sobre plano y en la realidad, prevalecerá esta última. Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estos últimos.

4. En caso de dudas interpretativas serán los técnicos municipales correspondientes los encargados de su resolución.

5. En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, resolverá la Comisión Permanente o el Pleno Municipal en su caso.

6. En caso de contradicción entre Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras. Si se diese entre cualquiera de éstas y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), prevalecerán aquéllas sobre ésta.

#### 1.01.07. Modificaciones y revisión.

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su formación. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y habrá de seguirse el procedimiento establecido por los Artículos 49 de la Ley del Suelo de 1976 y 160 al 162, ambos inclusive, de su Reglamento de Planeamiento.

Se considerará Modificación Puntual las variaciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de estas Normas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

2. Se procederá a la revisión de las Normas Subsidiarias o a su sustitución por un Plan General, en caso de adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por las Normas, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.

b) Por agotamiento de la capacidad residencial prevista en la Normas; las señales de alerta que permitirán diagnosticar este agotamiento serán:

- Cuando antes del final de los ocho primeros años resten por edificar menos del 15% del número total de viviendas previstas.

- Cuando la población total de hecho del municipio supere los 2.000 habitantes, si antes no se han producido modificaciones puntuales que hayan incrementado la capacidad prevista por el modelo diseñado por las Normas.

c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

- Tanto el acuerdo como el procedimiento de revisión habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

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

e) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.

f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

g) Cuando no se cumplan de forma generalizada los plazos fijados para el desarrollo de las unidades de ejecución, polígonos y sectores.

4. Transcurridos ocho años de la vigencia de las Normas Subsidiarias el Ayuntamiento considerará si se debe proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o su reorientación durante la ejecución de las Normas Subsidiarias.

#### **1.01.08. Suspensión del planeamiento.**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por los organismos competentes (Comisión Provincial de Urbanismo, Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, etc.) éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas o de los planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en los Art. 51.1 de la Ley del Suelo de 1976, 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### **1.01.09. Afecciones, normativa complementaria.**

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

De carácter básico serán la legislación de régimen local y la urbanística, es decir Ley del Suelo y Normas que la desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Castilla y León, y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

### **TÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

#### **CAPÍTULO 1: ASPECTOS GENERALES.**

##### **2.01.01. Órganos actuantes.**

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Villadangos del Páramo, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración central, autonómica y local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que la Normas persiguen, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

##### **2.01.02. Prioridad en el desarrollo.**

Los instrumentos de planeamientos que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones de las Normas estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos normativos de las propias Normas.

##### **2.01.03. Instrumentos de desarrollo.**

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con cada clase de suelo definida en el título IV de las presentes Normas y lo previsto en la Ley del Suelo, se formarán planes especiales, planes parciales y estudios de detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes proyectos de urbanización, proyectos de obras públicas, proyectos de parcelación y reparcelación, proyectos de compensación, proyectos de expropiación y proyectos de edificación.

##### **2.01.04. Ámbitos de desarrollo.**

1. Para la ejecución de las presentes Normas se establecen distintos ámbitos de desarrollo del planeamiento:

a) En suelo urbano, se delimitarán unidades de actuación para la redacción de estudios de detalle, de acuerdo con el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y concordantes.

A efectos de las cesiones legales de aprovechamiento señaladas por la Ley del Suelo, cada unidad de ejecución se considera un área de reparto.

b) En el suelo apto para la urbanización (urbanizable), se delimitarán áreas para ser desarrolladas mediante los correspondientes planes parciales, conforme al Art. 13 del T.R.L.S. 1976.

c) En suelo no urbanizable podrán definirse ámbitos para la redacción de planes especiales dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el Artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

2. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por las Normas Subsidiarias como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los Artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo de 1976 y 36 y 38 de su Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **2.01.05. Adecuación a las Normas Subsidiarias.**

1. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo de las Normas Subsidiarias no podrán alterar las previsiones de éstas.

2. Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias que no sea admisible en la Ley para los estudios de detalle o que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

### **CAPÍTULO 2: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

#### **Sección 1ª:**

##### **Determinaciones de los planes.**

#### **Apartado 1.- Determinaciones de los planes parciales.**

##### **2.02.01. Objeto y contenido.**

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de estudios de detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Han de contener, al menos, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo de 1976 y en los 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento. Igualmente deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Uso y Edificación así como a las condiciones específicas que se señalan en los ámbitos definidos en las presentes Normas Subsidiarias.

##### **2.02.02. Determinaciones y documentación.**

Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que como mínimo serán:

a) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones, así como de su ajuste a las Normas Subsidiarias que desarrolla, en programa y previsiones. Se determinarán los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado distintas fincas.

Se explicitarán las características del territorio que condicionen la ordenación tanto por valores paisajísticos como edificatorios, analizando su impacto y repercusión sobre los mismos.

Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, la estructura de propiedad de predios y construcciones, así como las afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

Se definirán los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de estudios de detalle.

Se justificará, en su caso, la división del ámbito del plan a efectos de gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente que justifique técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

b) Ordenanzas, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas para el sector por las Normas Subsidiarias y por las Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas para espacios públicos y privados.



c) Plan de etapas, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector y estableciendo plazos para la ejecución de la urbanización primaria y secundaria, los servicios, dotaciones y edificación en general.

d) Estudio económico y financiero, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del plan parcial con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

## 2. Documentación gráfica.

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

a) Planos de información urbanística, que aporten datos característicos del sector y de cada uno de los polígonos definidos, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente así como las características del medio físico del sector.

b) Planos de ordenación, referidos a los extremos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, explicitando morfologías propuestas, características de las redes de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales de la ciudad, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso, vinculante para las parcelas dotacionales de obligada cesión al municipio, así como aquéllas en las que se localiza la cesión del quince por ciento de aprovechamiento tipo.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector, así como, de forma indicativa, las líneas de edificación para usos residenciales, productivos y terciarios.

Sintéticamente se graficará la estructura de espacios libres públicos y privados, así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

## 3. Documentación complementaria.

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propuesta. A estos efectos los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

Cuando por el plan parcial se proceda a una reinterpretación o ajuste de la utilización del aprovechamiento tipo, variando la asignación a los usos del volumen edificable, dentro de los límites y bajo las directrices señaladas en la correspondiente ficha de ámbito, y sin modificar el aprovechamiento tipo (A.T.), el total (A.T.) y el total homogeneizado (A.T.H.), el documento incorporará una memoria de aprovechamiento justificativa de que la nueva reasignación de usos y volúmenes no varía los aprovechamientos señalados y se produce dentro de los límites anteriormente citados.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características en donde se determinen los siguientes puntos:

- Superficie total del sector o sectores que integran el plan parcial.
- Superficie de cada uno de los usos ordenados por el plan parcial.
- Superficie de sistemas generales de relación.
- Superficie de sistemas generales de dotación.
- Superficie de viales:
  - De urbanización primaria.
  - De urbanización secundaria.
- Superficie de cesiones obligatorias al municipio:
- Cesiones de equipamiento.
- Cesiones de espacios libres y zonas verdes.
- Cesiones de aprovechamiento.
- Superficie de ocupación de parcelas para cada uso.
- Superficie edificable máxima para cada uso.
- Superficie edificable máxima total por polígonos y total del sector.

- Edificabilidad bruta.

- Edificabilidad sobre superficie edificable.

A petición de los servicios técnicos municipales, en su caso, deberán justificarse los posibles impactos realizados por elementos físicos de la ordenación o por intensidades o usos sobre áreas colindantes, estén o no consolidadas.

### 2.02.03. Tramitación.

Los planes parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art.41 de la Ley del Suelo de 1976, 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento.

### 2.02.04. Formulación.

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

### Apartado 2.- Determinaciones de los planes especiales

#### 2.02.05. Objeto y contenido.

El plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o para, dentro de la concreción de este desarrollo, su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del planeamiento o bien para establecer medidas adicionales de protección.

Contendrá las determinaciones que señala la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 17 al 23 y su Reglamento de Planeamiento en los artículos 76 al 85. Igualmente se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

#### 2.02.06. Determinaciones y documentación.

1. Documentación escrita, que como mínimo constará de:

a) Memoria justificativa, en la que se recojan las condiciones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones.

En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del plan especial; la relación de las determinaciones y previsión del plan especial con las correspondientes de las Normas Subsidiarias; los objetivos y el fundamento que aconseja, en su caso, dividir el ámbito territorial del plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

En suelo urbano los planes especiales contendrán:

Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección.

Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de dichos ámbitos y edificaciones

Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambiente o elementos urbanos valiosos.

b) Normativa urbanística que adoptará la forma de Normas de protección, Normas a las que deben ajustarse los proyectos técnicos, o de Ordenanzas desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el sector en que se sitúe la actuación y por la Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

c) Plan de etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones, en los casos en que su ejecución dé lugar a obras o en general acciones de urbanización.

d) Estudio económico financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que el plan especial establezca con especificación, en su caso, de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, particularizando las relativas a organismos municipales, indicando los organismos que hayan de asumir inversiones y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

#### 2. Documentación gráfica.

a) Planos de información para la expresión gráfica de las determinaciones, a escala adecuada y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Habrán de insertarse estas determinaciones en las restantes de las Normas Subsidiarias que le pudieran afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que se desarrollan en el plan especial.

b) Planos de ordenación, regulación o proyecto en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se presentan, se puedan conocer las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferentes o las peculiaridades físicas del proyecto.

En suelo urbano deberán diseñarse los espacios públicos de interés general o local de forma que puedan ejecutarse mediante un proyecto de obra.

#### **2.02.07. Documentación complementaria.**

1. En aras del mejor entendimiento de la propuesta los servicios técnicos municipales podrán, justificadamente, recabar la documentación complementaria necesaria para la correcta comprensión de la ordenación propuesta.

#### **2.02.08. Tramitación.**

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 del T.R.L.S. 1976 y 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

#### **2.02.09. Formulación.**

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

### **Apartado 3.— Determinaciones de los Estudios de Detalle.**

#### **2.02.10. Objeto y contenido.**

Como instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las Normas Subsidiarias, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 de la Ley del Suelo de 1976 y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente normativa de las Normas Subsidiarias y todas aquellas definidas en el plan que desarrollen.

#### **2.02.11. Determinaciones y documentación.**

Las determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que serán como mínimo:

a) Memoria justificativa en donde se recojan conclusiones del análisis de la situación preexistente, tanto física como de planeamiento vigente, y las características pormenorizadas de la ordenación.

2. Documentación gráfica.

a) Planos de ordenación, a escala adecuada, como mínimo 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada.

Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes deberá aportarse documentación que relacione el ámbito objeto de estudio de detalle con los colindantes.

3. Documentación complementaria.

a) Los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación complementaria que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características con la superficie total del ámbito y la superficie de cada uno de los usos ordenados o reordenados por el estudio de detalle.

- Superficie edificable máxima para cada uso y edificabilidad bruta propuesta en el estudio de detalle y en la ordenación a la que éste desarrolle.

#### **2.02.12. Tramitación.**

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual, si procede, acordará su aprobación inicial y definitiva. Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Art. 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

#### **2.02.13. Formulación.**

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

#### **Sección 2ª:**

#### **PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.**

#### **2.02.14. Promoción privada del desarrollo de las Normas.**

1. Los particulares podrán formar, en los términos señalados en la Ley del Suelo y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento si no están definidos en las Normas Subsidiarias se delimitarán ajustándose al trámite indicado en el artículo 2.01.04. de las Normas Urbanísticas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un avance del mismo, en donde se determinará:

- La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos.

- Relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.

- El modo de ejecución de las obras de urbanización básica y secundaria en su caso.

- Cuadro sintético de características.

3. El Pleno Municipal, a propuesta de los servicios técnicos competentes, dará su aprobación o desestimará justificadamente el avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretendan llevarse a cabo en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

#### **2.02.15. Contenido del planeamiento de iniciativa privada.**

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en la Ley del Suelo.

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se refiere el párrafo anterior será el siguiente:

- La memoria justificativa analizará la necesidad de la actuación tomando como marco el ámbito territorial. Igualmente estudiará las características y situación de los terrenos a urbanizar y su idoneidad para tal fin.

Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana del municipio.

- La relación de propietarios con documentos justificativos de la conformidad de todos los propietarios con la promoción y ejecución de la urbanización.

- Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar, si es que ha lugar a ello, al municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, sobre los propietarios de las parcelas de la urbanización, constituidos en entidad colaboradora.

3. Los compromisos a que alude el apartado d) del artículo 53.2 de la Ley del Suelo (T.R. 1976) han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del plan de que se trate y en los estatutos o bases de la actuación y en los documentos de transmisión de propiedad de forma que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento, tanto del promotor del plan como de los futuros adquirentes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

- Condición pública de los viales de circulación, así como del restante equipamiento, y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al municipio.

- Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento.

- Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

- Obligación de que en los contratos de venta se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare su conocimiento de los mismos.

- Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras, de las responsabilidades directas ante la Administración.

- Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor, así como certificado del depósito o consignación.

### CAPÍTULO 3: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

#### Apartado 1.- De los sistemas de actuación.

##### 2.03.01. Definición.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de ejecución que señalen las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo 1976 en sus artículos 119 al 124 y en su Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 152 al 156, ambos inclusive, a saber: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento, donde las Normas Subsidiarias no señalen sistema de actuación, fijará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuere preferible la expropiación.

3. El sistema de actuación establecido en las Normas Subsidiarias o en el trámite de delimitación del polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en las presentes Normas para la delimitación de polígonos en su artículo 2.01.04.

4. El incumplimiento de las obligaciones y cargas de los propietarios de los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa.

##### 2.03.02. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo posterior asignare el sistema de compensación se regirán por los artículos 126 al 130 de la Ley del Suelo de 1976, en su Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 157 y 158; y 161 al 185, ambos inclusive, y en lo determinado en las presentes Normas.

3. En caso de propietario único o proindiviso con unanimidad, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único o la comunidad proindiviso formulará un proyecto de compensación en el que se localicen los terrenos de cesión gratuita establecidas por las NNSS o planes que las desarrollen, así como localización de las parcelas edificables. Se señalará también la localización del porcentaje del aprovechamiento que corresponde a la Administración, salvo que dicha cesión gratuita y obligatoria se sustituya por una indemnización económica, la cual se determinará de acuerdo con el Art. 105 de la Ley del Suelo.

4. Si existen varios propietarios o proindiviso con discrepancias, deberá constituirse una Junta de Compensación, en la que concurran al menos propietarios que representen el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado el proyecto de estatutos y bases de actuación, de acuerdo con lo establecido en los Art. 161 a 165 del Reglamento de Gestión. Dicho proyecto y bases deberá formularse por los propietarios que representen al menos al 60% de la superficie del polígono.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el proyecto de estatutos en el plazo de tres meses,

transcurrido el cual podrá procederse a la sustitución del sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites pertinentes.

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

5. El coste de los proyectos de urbanización y de las obras que hayan de ejecutarse en el polígono o unidad de ejecución serán a cargo del propietario único o Junta de Compensación.

6. El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas y planes que las desarrollen.

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

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

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

##### 2.03.03. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo señale el sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1976, en los artículos 131 al 133, y su Rgto. de Gestión Urbanística, artículos 186 al 193, ambos inclusive, así como, cuando sea aplicable, lo señalado en estas Normas.

La aplicación de este sistema exige normalmente la reparcelación de los terrenos del polígono, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

3. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos.

- En suelo urbano, cuando todos los terrenos sean de un único propietario.

- Si se trata de ejecutar un Plan que afecte a una superficie ya reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

- En suelo urbanizable, si el propietario único o todos los propietarios, renuncian expresamente a ella y el Ayuntamiento acepta la localización de las cesiones.

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

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

- La equidistribución de beneficios y cargas de la ordenación urbana.

- La regularización de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

- La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva automáticamente la suspensión de licencias de edificación y reparcelación, hasta que cuente con aprobación en firme.

Se podrá tramitar de acuerdo con el Art. 106 y siguientes del Reglamento de Gestión.



El coste de los proyectos de urbanización y de obra, así como el de las obras que deban realizarse, se distribuirá entre los propietarios de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico de las fincas que se adjudiquen.

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

#### **2.03.04. Sistema de expropiación.**

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completos.

d) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 134 al 145 y en el Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 194 al 210, ambos inclusive, así como, cuando fuera de aplicación, en lo señalado en las presentes Normas.

#### **Apartado 2.- De las parcelaciones urbanísticas.**

##### **2.03.05. Definición.**

1. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia en los términos establecidos en el título III de las presentes Normas, así como en lo establecido en la Ley del Suelo de 1976, artículos 94 al 96, ambos inclusive.

3. Las parcelaciones de suelo no urbanizable requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo señaladas en las Normas Subsidiarias y en la normativa general.

#### **Apartado 3.- De las reparcelaciones y proyectos de compensación.**

##### **2.03.06. Definición, objeto y tramitación de la reparcelación.**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 97 al 102, su Reglamento de Gestión Urbanística en los artículos 71 al 115, revisados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, ambos inclusive, y lo establecido en el título III de las presentes Normas.

##### **2.03.07. Definición, objeto y tramitación de los proyectos de compensación.**

1. Se entiende por proyecto de compensación la agrupación de los derechos existentes sobre los suelos incluidos en el polígono, exteriores o interiores al mismo, bajo el dominio de la Junta de Compensación, para la adjudicación de parcelas aptas para la edificación a los propietarios, al Ayuntamiento y a la propia Junta, y para la determinación, en su caso, de las compensaciones en metálico que absorban los desajustes de la adjudicación.

2. Es objeto del proyecto de compensación la conversión de los derechos inmobiliarios existentes en parcelas aptas para la edificación según el planeamiento, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del régimen de suelo, señaladas en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo 76 y en el título IV y ficha de ámbito de estas Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de los proyectos de compensación se estará a lo dispuesto en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión.

4. La aprobación definitiva del proyecto de compensación en el caso de propietario único produce los efectos señalados por los artículos 124 a 126 del Reglamento de Gestión, y la obligación de inscripción registral de la escritura otorgada por la administración actuante. El incumplimiento de la inscripción registral citada será causa suficiente para la detención de la tramitación de los expedientes técnicos o administrativos procedentes.

#### **CAPÍTULO 4: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

##### **Apartado 1.- Proyectos de urbanización.**

###### **2.04.01. Contenido.**

Los proyectos de urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones establecidas en los planes, desarrollando todas las que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales con las que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Estarán a lo establecido en los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes Normas.

###### **2.04.02. Determinaciones y documentación.**

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción/oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras y los límites de los diferentes espacios.

c) Plano a escala mínima 1:1.000 sobre base parcelaria real del municipio, con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el proyecto de urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva con los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.

- Plan de obras detallado.

- Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, y los de detalle de cada uno de sus elementos.

- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, disponga el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobese.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: veinticinco (25%) por ciento del valor de las fincas, o el 8% del valor de las obras.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales urbanos, y ello con cargo a los promotores del mismo.

## **Apartado 2.- Proyectos de obras de edificación.**

### **2.04.03. Contenido.**

Los proyectos de obras de edificación son aquéllos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

### **2.04.04. Determinaciones y documentación.**

La tipificación de los proyectos de obra de edificación es la que se determina en el artículo 3.02.18 de las presentes Normas, diferenciándose las obras de nueva planta de las realizables en edificios existentes.

Los documentos que deberán contener estos proyectos quedan regulados en los artículos 3.02.19. y siguientes del título III, relativo a Disciplina e Intervención del Uso del Suelo.

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Apartado 1.- Disposiciones generales.**

#### **1.01.01. Naturaleza**

El presente documento tiene la condición de Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación del territorio del término municipal, 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, conforme lo prevenido en la Ley del Suelo.

#### **1.01.02. Ámbito territorial.**

El ámbito de aplicación será la totalidad del término municipal de Villadangos del Páramo.

#### **1.01.03. Vigencia.**

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

#### **1.01.04. Efectos de las Normas Subsidiarias.**

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado.
2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
3. Obligatoriedad, que significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones.

#### **1.01.05. Documentación.**

##### **1. Documentación vinculante.**

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para las normas subsidiarias, clasificación del suelo

para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, las Normas Subsidiarias de Villadangos del Páramo contienen una serie de documentos normativos, como son:

##### **a) Documentos escritos.**

- Memoria, que justificando la conveniencia y oportunidad de las Normas, aporta el análisis de todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar el uso del territorio.

- Normas urbanísticas, que definirán el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

##### **b) Documentos gráficos.**

- Planos de información, que definan pormenorizadamente el estado actual de cada tipo de suelo, destacando todos aquellos elementos característicos de éste.

- Planos de ordenación, para cada tipo de suelo establecido por Ley, que determinen los condicionamientos urbanísticos de cada uno de éstos.

##### **2. Documentación no vinculante.**

El resto de los documentos que componen las Normas Subsidiarias (información, anexos), tienen un carácter complementario de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

#### **1.01.06. Interpretación.**

1. La totalidad de documentos que integran las Normas Subsidiarias tienen idéntico valor vinculante a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala. En caso de discrepancia entre mediciones sobre plano y en la realidad, prevalecerá esta última. Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estos últimos.

4. En caso de dudas interpretativas serán los técnicos municipales correspondientes los encargados de su resolución.

5. En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, resolverá la Comisión Permanente o el Pleno Municipal en su caso.

6. En caso de contradicción entre Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras. Si se diese entre cualquiera de éstas y la memoria (de carácter más informativo o justificativo), prevalecerán aquéllas sobre ésta.

#### **1.01.07. Modificaciones y revisión.**

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su formación. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y habrá de seguirse el procedimiento establecido por los artículos 49 de la Ley del Suelo de 1976 y 160 al 162, ambos inclusive, de su Reglamento de Planeamiento.

Se considerarán modificación puntual las variaciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de estas Normas, que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

2. Se procederá a la revisión de las Normas Subsidiarias o a su sustitución por un plan general en caso de adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por las Normas,

y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.

b) Por agotamiento de la capacidad residencial prevista en la Normas; las señales de alerta que permitirán diagnosticar este agotamiento serán:

- Cuando antes del final de los ocho primeros años resten por edificar menos del 15% del número total de viviendas previstas.

- Cuando la población total de hecho del municipio supere los 2.000 habitantes, si antes no se han producido modificaciones puntuales que hayan incrementado la capacidad prevista por el modelo diseñado por las Normas.

c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

- Tanto el acuerdo como el procedimiento de revisión habrán de atenderse a lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

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

e) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.

f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenace con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

g) Cuando no se cumplan de forma generalizada los plazos fijados para el desarrollo de las unidades de ejecución, polígonos y sectores.

4. Transcurridos ocho años de la vigencia de las Normas Subsidiarias el Ayuntamiento considerará si se debe proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o su reorientación durante la ejecución de las Normas Subsidiarias.

#### 1.01.08. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por los organismos competentes (Comisión Provincial de Urbanismo, Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, etc.) éste podrá suspender la vigencia de las presente Normas o de los planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en los Art. 51.1 de la Ley del Suelo de 1976, 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### 1.01.09. Afecciones, normativa complementaria.

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

De carácter básico serán la legislación de régimen local y la urbanística, es decir Ley del Suelo y normas que la desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Castilla y León, y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

### TÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### CAPÍTULO 1: ASPECTOS GENERALES.

##### 2.01.01. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Villadanos del Páramo, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración central, autonómica y local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que la Normas persiguen, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

##### 2.01.02. Prioridad en el desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones de las Normas estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos normativos de las propias Normas.

##### 2.01.03. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con cada clase de suelo definida en el título IV de las presentes Normas y lo previsto en la Ley del Suelo, se formarán planes especiales, planes parciales y estudios de detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes proyectos de urbanización, proyectos de obras públicas, proyectos de parcelación y reparcelación, proyectos de compensación, proyectos de expropiación y proyectos de edificación.

##### 2.01.04. Ámbitos de desarrollo.

1. Para la ejecución de las presentes Normas se establecen distintos ámbitos de desarrollo del planeamiento:

a) En suelo urbano, se delimitarán unidades de actuación para la redacción de estudios de detalle, de acuerdo con el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y concordantes.

A efectos de las cesiones legales de aprovechamiento señaladas por la Ley del Suelo, cada unidad de ejecución se considera un área de reparto.

b) En el suelo apto para la urbanización (urbanizable), se delimitarán áreas para ser desarrolladas mediante los correspondientes planes parciales, conforme al Art. 13 del T.R.L.S. 1976.

c) En suelo no urbanizable podrán definirse ámbitos para la redacción de planes especiales dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

2. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por las Normas Subsidiarias como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo de 1976 y 36 y 38 de su Reglamento de Gestión Urbanística.

##### 2.01.05. Adecuación a las Normas Subsidiarias.

1. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo de las Normas Subsidiarias no podrán alterar las previsiones de éstas.

2. Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias que no sea admisible en la Ley para los estudios de detalle o que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

### CAPÍTULO 2: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

#### Sección 1ª:

##### Determinaciones de los planes.

##### Apartado 1.- Determinaciones de los planes parciales.

##### 2.02.01. Objeto y contenido.

El plan parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de estudios de detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Han de contener, al menos, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo de 1976 y en los 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento. Igualmente deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Uso y Edificación así como a las condiciones específicas que se señalan en los ámbitos definidos en las presentes Normas Subsidiarias.

##### 2.02.02. Determinaciones y documentación.

Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que como mínimo serán:

a) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones, así como de su ajuste a las Normas Subsidiarias que desarrolla, en programa y previsiones. Se determinarán los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado distintas fincas.

Se explicitarán las características del territorio que condicionen la ordenación tanto por valores paisajísticos como edificatorios, analizando su impacto y repercusión sobre los mismos.



Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, la estructura de propiedad de predios y construcciones, así como las afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

Se definirán los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de estudios de detalle.

Se justificará, en su caso, la división del ámbito del plan a efectos de gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente que justifique técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

b) Ordenanzas, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas para el sector por las Normas Subsidiarias y por las Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas para espacios públicos y privados.

c) Plan de etapas, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector y estableciendo plazos para la ejecución de la urbanización primaria y secundaria, los servicios, dotaciones y edificación en general.

d) Estudio económico y financiero, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del plan parcial, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

## 2. Documentación gráfica.

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

a) Planos de información urbanística, que aporten datos característicos del sector y de cada uno de los polígonos definidos, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente así como las características del medio físico del sector.

b) Planos de ordenación, referidos a los extremos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, explicitando morfologías propuestas, características de las redes de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales de la ciudad, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso, vinculante para las parcelas dotacionales de obligada cesión al municipio, así como aquéllas en las que se localiza la cesión del quince por ciento de aprovechamiento tipo.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector, así como, de forma indicativa, las líneas de edificación para usos residenciales, productivos y terciarios.

Sintéticamente se graficará la estructura de espacios libres públicos y privados así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

## 3. Documentación complementaria.

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propuesta. A estos efectos los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

Cuando por el plan parcial se proceda a una reinterpretación o ajuste de la utilización del aprovechamiento tipo, variando la asignación a los usos del volumen edificable, dentro de los límites y bajo las directrices señaladas en la correspondiente ficha de ámbito, y sin modificar el Aprovechamiento Tipo (A.T.), el Total (A.T.) y el Total

Homogeneizado (A.T.H.), el documento incorporará una memoria de aprovechamiento justificativa de que la nueva reasignación de usos y volúmenes no varía los aprovechamientos señalados y se produce dentro de los límites anteriormente citados.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características en donde se determinen los siguientes puntos:

- Superficie total del sector o sectores que integran el plan parcial.
- Superficie de cada uno de los usos ordenados por el plan parcial.
- Superficie de sistemas generales de relación.
- Superficie de sistemas generales de dotación.
- Superficie de viales:
  - De urbanización primaria.
  - De urbanización secundaria.
- Superficie de cesiones obligatorias al municipio:
  - Cesiones de equipamiento.
  - Cesiones de espacios libres y zonas verdes.
  - Cesiones de aprovechamiento.
- Superficie de ocupación de parcelas para cada uso.
- Superficie edificable máxima para cada uso.
- Superficie edificable máxima total por polígonos y total del sector.
  - Edificabilidad bruta.
  - Edificabilidad sobre superficie edificable.

A petición de los servicios técnicos municipales, en su caso, deberán justificarse los posibles impactos realizados por elementos físicos de la ordenación o por intensidades o usos sobre áreas colindantes, estén o no consolidadas.

### 2.02.03. Tramitación.

Los planes parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art.41 de la Ley del Suelo de 1976, 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento.

### 2.02.04. Formulación.

La competencia para la formulación de los planes parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

### Apartado 2.- Determinaciones de los planes especiales.

#### 2.02.05. Objeto y contenido.

El plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o para, dentro de la concreción de este desarrollo, su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del planeamiento o bien para establecer medidas adicionales de protección.

Contendrá las determinaciones que señala la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 17 al 23 y su Reglamento de Planeamiento en los artículos 76 al 85. Igualmente se ajustará a lo establecido en estas Normas.

#### 2.02.06. Determinaciones y documentación.

1. Documentación escrita, que como mínimo constará de:

a) Memoria justificativa, en la que se recojan las condiciones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones.

En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del plan especial; la relación de las determinaciones y previsión del plan especial con las correspondientes de las Normas Subsidiarias; los objetivos y el fundamento que aconseja, en su caso, dividir el ámbito territorial del plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

En suelo urbano los planes especiales contendrán:

Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección.

Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de dichos ámbitos y edificaciones

Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambiente o elementos urbanos valiosos.

b) Normativa urbanística que adoptará la forma de Normas de protección, Normas a las que deben ajustarse los proyectos técnicos, o de Ordenanzas desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el sector en que se sitúe la actuación y por la Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

c) Plan de etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones, en los casos en que su ejecución dé lugar a obras o en general acciones de urbanización.

d) Estudio económico financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que el plan especial establezca con especificación, en su caso, de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, particularizando las relativas a organismos municipales, indicando los organismos que hayan de asumir inversiones y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

## 2. Documentación gráfica.

a) Planos de información para la expresión gráfica de las determinaciones, a escala adecuada y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Habrán de insertarse estas determinaciones en las restantes de las Normas Subsidiarias que le pudieran afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que se desarrollan en el plan especial.

b) Planos de ordenación, regulación o proyecto en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se presentan, se puedan conocer las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferentes o las peculiaridades físicas del proyecto.

En suelo urbano deberán diseñarse los espacios públicos de interés general o local, de forma que puedan ejecutarse mediante un proyecto de obra.

### 2.02.07. Documentación complementaria.

1. En aras del mejor entendimiento de la propuesta los servicios técnicos municipales podrán, justificadamente, recabar la documentación complementaria necesaria para la correcta comprensión de la ordenación propuesta.

### 2.02.08. Tramitación.

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 del T.R.L.S. 1976 y 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

### 2.02.09. Formulación.

La competencia para su formulación, según el tipo de plan de que se trate, será la regulada en los Art. 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

## Apartado 3.- Determinaciones de los estudios de detalle.

### 2.02.10. Objeto y contenido.

Como instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las Normas Subsidiarias, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 de la Ley del Suelo de 1976 y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente normativa de las Normas Subsidiarias y todas aquellas definidas en el plan que desarrollen.

### 2.02.11. Determinaciones y documentación.

Las determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que serán como mínimo:

a) Memoria justificativa en donde se recojan conclusiones del análisis de la situación preexistente, tanto física como de planeamiento vigente, y las características pormenorizadas de la ordenación.

2. Documentación gráfica.

a) Planos de ordenación, a escala adecuada, como mínimo 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada.

Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes deberá aportarse documentación que relacione el ámbito objeto de estudio de detalle con los colindantes.

### 3. Documentación complementaria.

a) Los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación complementaria que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características con la superficie total del ámbito y la superficie de cada uno de los usos ordenados o reordenados por el estudio de detalle.

- Superficie edificable máxima para cada uso y edificabilidad bruta propuesta en el estudio de detalle y en la ordenación a la que éste desarrolle.

### 2.02.12. Tramitación.

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual, si procede, acordará su aprobación inicial y definitiva. Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Art. 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

### 2.02.13. Formulación.

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

## Sección 2ª:

### PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.

#### 2.02.14. Promoción privada del desarrollo de las Normas.

1. Los particulares podrán formar, en los términos señalados en la Ley del Suelo y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento si no están definidos en las Normas Subsidiarias se delimitarán ajustándose al trámite indicado en el artículo 2.01.04. de las Normas Urbanísticas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un avance del mismo en donde se determinará:

- La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos.

- Relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.

- El modo de ejecución de las obras de urbanización básica y secundaria en su caso.

- Cuadro sintético de características.

3. El Pleno Municipal, a propuesta de los servicios técnicos competentes, dará su aprobación o desestimará justificadamente el avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretendan llevarse a cabo en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

#### 2.02.15. Contenido del planeamiento de iniciativa privada.

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en la Ley del Suelo.

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se refiere el párrafo anterior será el siguiente:

- La memoria justificativa analizará la necesidad de la actuación tomando como marco el ámbito territorial. Igualmente estudiará las características y situación de los terrenos a urbanizar y su idoneidad para tal fin.

- Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana del municipio.

- La relación de propietarios con documentos justificativos de la conformidad de todos los propietarios con la promoción y ejecución de la urbanización.

- Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar, si es que

ha lugar a ello, al municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, sobre los propietarios de las parcelas de la urbanización, constituidos en entidad colaboradora.

3. Los compromisos a que alude el apartado d) del artículo 53.2 de la Ley del Suelo (T.R. 1976) han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del plan de que se trate, y en los estatutos o bases de la actuación y en los documentos de transmisión de propiedad, de forma que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento tanto del promotor del plan como de los futuros adquirentes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

- Condición pública de los viales de circulación, así como del restante equipamiento y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al municipio.

- Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento.

- Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

- Obligación de que en los contratos de venta se incluyan los compromisos del plan, de forma que el comprador declare su conocimiento de los mismos.

- Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras, de las responsabilidades directas ante la Administración.

- Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor, así como certificado del depósito o consignación.

### CAPÍTULO 3: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

#### Apartado 1.- De los sistemas de actuación.

##### 2.03.01. Definición.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de ejecución que señalen las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 119 al 124 y en su Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 152 al 156, ambos inclusive, a saber: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento, donde las Normas Subsidiarias no señalen sistema de actuación, fijará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuere preferible la expropiación.

3. El sistema de actuación establecido en las Normas Subsidiarias o en el trámite de delimitación del polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en las presentes Normas para la delimitación de polígonos en su artículo 2.01.04.

4. El incumplimiento de las obligaciones y cargas de los propietarios de los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa.

##### 2.03.02. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo posterior asignare el sistema de compensación se regirá por los artículos 126 al 130 de la Ley del Suelo de 1976, en su Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 157 y 158, y 161 al 185, ambos inclusive, y en lo determinado en las presentes Normas.

3. En caso de propietario único o proindiviso con unanimidad, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único o la comunidad proindiviso formularán un proyecto de compensación en el que se localicen los terrenos de cesión gratuita establecidas por las NNSS o planes que las desarrollen, así como localización de las parcelas edificables. Se señalará también la localización del porcentaje del aprovechamiento que corresponde a la Administración, salvo que dicha cesión gratuita y obligatoria se sustituya por una indemnización económica, la cual se determinará de acuerdo con el Art. 105 de la Ley del Suelo.

4. Si existen varios propietarios o proindiviso con discrepancias, deberá constituirse una Junta de Compensación, en la que concurran al menos propietarios que representen el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado el proyecto de estatutos y bases de actuación, de acuerdo con lo establecido en los Art. 161 a 165 del Reglamento de Gestión. Dicho proyecto y bases deberá formularse por los propietarios que representen al menos al 60% de la superficie del polígono.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el proyecto de estatutos en el plazo de tres meses, transcurrido el cual podrá procederse a la sustitución del sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites pertinentes.

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

5. El coste de los proyectos de urbanización y de las obras que hayan de ejecutarse en el polígono o unidad de ejecución serán a cargo del propietario único o Junta de Compensación.

6. El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas y planes que las desarrollen.

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

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

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

##### 2.03.03. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la ficha de ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo señalan el sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1976, en los artículos 131 al 133, y su Rgto. de Gestión Urbanística, artículos 186 al 193, ambos inclusive, así como, cuando sea aplicable, lo señalado en estas Normas.

La aplicación de este sistema exige normalmente la reparcelación de los terrenos del polígono, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

3. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- En suelo urbano, cuando todos los terrenos sean de un único propietario.

- Si se trata de ejecutar un plan que afecte a una superficie ya reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.



- En suelo urbanizable, si el propietario único o todos los propietarios renuncian expresamente a ella y el Ayuntamiento acepta la localización de las cesiones.

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

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

- La equidistribución de beneficios y cargas de la ordenación urbana.

- La regularización de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

- La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva automáticamente la suspensión de licencias de edificación y reparcelación, hasta que cuente con aprobación en firme.

Se podrá tramitar de acuerdo con el Art. 106 y siguientes del Reglamento de Gestión.

El coste de los proyectos de urbanización y de obra, así como el de las obras que deban realizarse, se distribuirá entre los propietarios de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico de las fincas que se adjudiquen.

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

#### **2.03.04. Sistema de expropiación.**

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completos.

d) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 134 al 145 y en el Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 194 al 210, ambos inclusive, así como, cuando fuera de aplicación, en lo señalado en las presentes Normas.

#### **Apartado 2.- De las parcelaciones urbanísticas.**

##### **2.03.05. Definición.**

1. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia en los términos establecidos en el título III de las presentes Normas, así como en lo establecido en la Ley del Suelo de 1976, artículos 94 al 96, ambos inclusive.

3. Las parcelaciones de suelo no urbanizable requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo señaladas en las Normas Subsidiarias y en la normativa general.

#### **Apartado 3.- De las reparcelaciones y proyectos de compensación.**

##### **2.03.06. Definición, objeto y tramitación de la reparcelación.**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de eje-

cución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 97 al 102, su Reglamento de Gestión Urbanística en los artículos 71 al 115, revisados por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, ambos inclusive, y lo establecido en el título III de las presentes Normas.

#### **2.03.07. Definición, objeto y tramitación de los proyectos de compensación.**

1. Se entiende por proyecto de compensación la agrupación de los derechos existentes sobre los suelos incluidos en el polígono, exteriores o interiores al mismo, bajo el dominio de la Junta de Compensación, para la adjudicación de parcelas aptas para la edificación a los propietarios, al Ayuntamiento y a la propia Junta, y para la determinación, en su caso, de las compensaciones en metálico que absorban los desajustes de la adjudicación.

2. Es objeto del proyecto de compensación la conversión de los derechos inmobiliarios existentes en parcelas aptas para la edificación según el planeamiento, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del régimen de suelo, señaladas en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo de 1976 y en el título IV y ficha de ámbito de estas Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de los proyectos de compensación se estará a lo dispuesto en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión.

4. La aprobación definitiva del proyecto de compensación en el caso de propietario único produce los efectos señalados por los artículos 124 a 126 del Reglamento de Gestión, y la obligación de inscripción registral de la escritura otorgada por la Administración actuante. El incumplimiento de la inscripción registral citada será causa suficiente para la detención de la tramitación de los expedientes técnicos o administrativos procedentes.

### **CAPÍTULO 4: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

#### **Apartado 1.- Proyectos de urbanización.**

##### **2.04.01. Contenido.**

Los proyectos de urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones establecidas en los planes, desarrollando todas las que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Estarán a lo establecido en los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes Normas.

##### **2.04.02. Determinaciones y documentación.**

En cualquier caso, el proyecto de urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1.000, sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del plan

que se proyecta ejecutar, la situación de las obras y los límites de los diferentes espacios.

c) Plano a escala mínima 1:1.000, sobre base parcelaria real del municipio, con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el proyecto de urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva con los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.

- Plan de obras detallado.

- Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, y los de detalle de cada uno de sus elementos.

- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto de ejecución de las obras.

- Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, disponga el Ayuntamiento, o en las que como complemento o sustitución aprobase.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: veinticinco (25%) por ciento del valor de las fincas, o el 8% del valor de las obras.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales urbanos, y ello con cargo a los promotores del mismo.

#### **Apartado 2.- Proyectos de obras de edificación.**

##### **2.04.03. Contenido.**

Los proyectos de obras de edificación son aquéllos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

##### **2.04.04. Determinaciones y documentación.**

La tipificación de los proyectos de obra de edificación es la que se determina en el artículo 3.02.18 de las presentes Normas, diferenciándose las obras de nueva planta de las realizables en edificios existentes.

Los documentos que deberán contener estos proyectos quedan regulados en los artículos 3.02.19, y siguientes del título III relativo a Disciplina e Intervención del Uso del Suelo.

### **TÍTULO III: DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.**

#### **CAPÍTULO 1: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

##### **3.01.01. Archivo de planeamiento.**

A partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se constituirá en el Ayuntamiento un archivo del planeamiento donde figurará una copia diligenciada de las Normas y de todas aquellas figuras de planeamiento que en su desarrollo vayan aprobándose. Este archivo tendrá carácter público.

##### **3.01.02. Copia de planeamiento vigente.**

La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen las Normas Subsidiarias y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitará en el servicio municipal que al efecto se destine y será facilitada en un plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de solicitud.

##### **3.01.03. Cédula urbanística.**

1. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de una finca en lo que respecta al planeamiento de apli-

cación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

2. Será obligatoria para realizar segregaciones, parcelaciones o re-parcelaciones.

##### **3.01.04. Informes urbanísticos.**

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias o sobre el planeamiento que puede redactarse en su desarrollo, que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los servicios técnicos municipales mediante:

a) Consulta verbal.

b) Consulta escrita, para la que la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de localización sobre base parcelaria municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La consulta se resolverá en el plazo máximo de veinte días, ampliándose a un mes si existieran dudas de interpretación que exijan la determinación mediante Decreto de Alcaldía.

##### **3.01.05. Señalamiento de alineaciones y rasantes.**

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano, para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 o 1:1.000, con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante, que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 20 días.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

##### **3.01.06. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.**

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.

2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan Normas de rango superior.

4. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma insoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que les preste su base.

5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

#### **CAPÍTULO 2: LICENCIAS.**

##### **Sección 1ª:**

##### **Régimen general.**

##### **Apartado 1.- Disposiciones generales.**

##### **3.02.01. Trámites regulados.**

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus reglamentos, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Villadangos del Páramo durante el periodo de vigencia de las Normas.

##### **3.02.02. Acciones sujetas a licencia.**

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación sectorial vigente, las siguientes acciones:

- Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

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

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

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

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

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

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

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

- La demolición de las construcciones.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea o especies vegetales de más de 3 años de edad y 8 cm de diámetro de tronco.

- La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.

- Las definidas como obras menores en el punto 3.02.24

- Todas aquellas que, previa propuesta de los servicios técnicos competentes, apruebe el Pleno Municipal en complemento de este epígrafe.

### **3.02.03. Autorizaciones municipales.**

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa.

### **3.02.04. Trámites abreviados.**

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes Normas y con carácter abreviado para aquellas actuaciones que así lo precisaren a juicio de los servicios técnicos municipales.

### **Apartado 2.- Normas generales de tramitación.**

#### **3.02.05. Trámites previos.**

La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo de licencia.

#### **3.02.06. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia.**

1. Junto con la solicitud de licencia municipal, que se realizará en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos correspondientes, será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determinen estos servicios técnicos municipales, teniendo en todos los casos como nivel de exigencia máxima los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.

En general, y salvo señalamiento en contrario, se exigirá la presentación de un proyecto visado y suscrito por técnico competente en la materia, que se ajustará a la normativa general de estas Normas Subsidiarias.

2. Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las normas técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución.

3. Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier modificación, el solicitante deberá presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos

modificados (memoria y planos), que la Corporación podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las normas técnicas vigentes según informe del correspondiente servicio técnico.

4. De ser positivo este trámite los solicitantes habrán de presentar, previo al volante final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra.

### **3.02.07. Inspección de obras.**

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la fijación por parte de los servicios técnicos municipales de las inspecciones de obras procedentes, que deberán ser al menos dos, tanto en las actuaciones urbanísticas como en las de edificación. El número de inspecciones podrá ser revisado si a juicio del órgano otorgante se considera oportuno.

2. En cada uno de los periodos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

### **3.02.08. Fiscalización y responsabilidades.**

#### **1. Responsabilidad técnica.**

Todo técnico por el sólo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación.

De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes, tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros, y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.

#### **2. Responsabilidad por infracción de la presente normativa.**

El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquella o sin respetarla.

### **3.02.09. Sanciones.**

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes será corregida por el Alcalde conforme al siguiente cuadro de sanciones:

a) Multa dentro de los límites señalados por Ley, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades administrativas y patrimoniales a que haya lugar.

b) Revocación de las ventajas tributarias reguladas por la Ordenanza municipal de exacción de tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas.

### **3.02.10. Obligaciones del concesionario de la licencia.**

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano) exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

### **3.02.11. Exacciones fiscales y exenciones.**

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de exacción de tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas y las modificaciones que sobre ella se produzcan durante el tiempo de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias.

### **Apartado 3.- Licencias de obras de urbanización.**

#### **3.02.12. Definición.**

Se entenderá por obra de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento



de agua y energía eléctrica, saneamiento, telefonía y cualquier otra infraestructura que prevean las presentes Normas Subsidiarias o el planeamiento redactado en su desarrollo.

### 3.02.13. Clasificación.

#### 1. Proyectos de urbanización.

Son los tipificados en el artículo 2.04.01 de estas Normas.

#### 2. Proyectos de urbanización de viales.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los planes que las desarrollen, en lo referente a los espacios reservados por aquéllos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para ejecutar los viales.

#### 3. Proyectos para el abastecimiento de agua.

Son los proyectos destinados a concretar las obras en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población y, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.

#### 4. Proyectos para el saneamiento.

Son los proyectos destinados a concretar las obras que se refieren a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

#### 5. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias, o de los planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la compañía suministradora.

Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo en los casos admitidos en estas Normas.

Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

#### 6. Proyectos de alumbrado público.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

#### 7. Proyectos para la urbanización de zonas verdes.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los planes que lo desarrollen en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

#### 8. Proyectos para el resto de los servicios.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en el momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público.

### 3.02.14. Documentación.

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el artículo 2.04.02 de las presentes Normas.

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento, y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los servicios técnicos municipales, se presentará certificado de las compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

### Apartado 4.- Licencias de parcelación y reparcelación.

#### 3.02.15. Parcelaciones.

##### 1. Definición.

- Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes según establece el artículo 94 de la Ley del Suelo de 1976.

- Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos, así como la que producida sobre suelo no urbanizable pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

- Se considerará parcelación rústica la que, producida sobre suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como no urbanizables, no pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

##### 2. Parcelas indivisibles.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y por tanto no susceptibles de parcelación:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por las ordenanzas de edificación y usos.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo no urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de la presente normativa.

- Las definidas como unidades mínimas de cultivo por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.

- Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de "indivisibles" en cumplimiento de las presentes Normas Subsidiarias.

##### 3. Documentación exigible en los proyectos de parcelación.

Cualquier parcelación urbanística o rústica deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de licencia se realizará acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible, y en todo caso será fijada justificadamente por los servicios técnicos:

a) Plano parcelario municipal a escala mínima 1:1.000 en parcelaciones rústicas y urbanísticas donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.

b) Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.

c) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa de las presentes Normas Subsidiarias. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación, debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por las Normas Subsidiarias.

#### 3.02.16. Reparcelaciones.

##### 1. Definición.

a) Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorguen las presente Normas Subsidiarias, conforme a lo establecido en el artículo 97 de la Ley del Suelo de 1976 y 71, 72, 73 y 74 de su Reglamento de Gestión.

b) Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva

conformación al objeto del cumplimiento eficaz de los usos encomendados por las Normas Subsidiarias al suelo no urbanizable, y ello dentro de la determinación de parcela mínima realizada por las Normas en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo definida por el artículo 42 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

#### 2. Tramitación.

La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 98 al 113 de la Ley del Suelo de 1976, 75 al 139 de su Reglamento de Gestión revisado por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, y a estas Normas.

#### Apartado 5.- Licencias de obras de edificación y otras.

##### 3.02.17. Disposiciones generales.

El presente artículo regula la ejecución de una serie de obras que dentro del término municipal habrán de obtener como trámite previo la correspondiente licencia municipal.

El órgano competente para la concesión de licencias será:

Para licencias de obra mayor el Pleno del Ayuntamiento.

Para licencias de obra menor lo será la Alcaldía.

1. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos de obra, que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los servicios técnicos municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como a las normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. Los documentos a presentar serán los siguientes:

En las licencias de obra mayor, se exigirá un proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las normas generales de la edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

En las de obra menor, no será necesario proyecto redactado por un técnico, si bien deberá presentarse al menos la documentación que se expresa a continuación:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y relación de los materiales de acabado que se van a utilizar.

b) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.

c) Planos acotados a escala suficiente para la evaluación por los servicios técnicos municipales de sus características. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un anexo con planos de la edificación existente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas urbanísticas.

d) Cuantos documentos se señalan en las presentes Normas en función de la obra a realizar.

##### 3.02.18. Clasificación de las obras.

Las obras a regular son las siguientes:

1. Obras de edificación sobre solares.

2. Obras en edificios existentes:

a) Obras de acondicionamiento.

b) Obras de conservación.

c) Obras de reestructuración.

3. Obras de demolición de construcciones existentes:

a) Demolición simple.

b) Demolición por sustitución de la edificación.

4. Obras auxiliares y complementarias:

a) Vaciado.

b) Explanaciones.

c) Cerramientos.

d) Acondicionamiento de espacios no edificados.

e) Apeos y andamios.

f) Pequeñas construcciones en vía pública.

5. Obras provisionales:

a) Sondeos o calas.

b) Instalaciones de maquinaria de obra.

c) Publicidad con carteleras.

d) Vallado de obras y solares.

e) Otras obras provisionales.

6. Obras menores

##### 3.02.19. Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta).

###### 1. Definición.

Son aquellas obras que se ubican sobre suelo clasificado como solar en las presentes Normas Subsidiarias que además cumple las condiciones establecidas para considerarse apto para la edificación y solar o bien con desarrollo simultáneo de la urbanización secundaria, según establece el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

###### 2. Trámites previos a la solicitud de licencia.

Será preceptiva la solicitud del acta de replanteo (documento que señala la ubicación de la construcción pretendida respecto a la parcela), así como el acta de alineación (documento que señala las alineaciones oficiales de las parcelas), y que serán aportados junto con los restantes referenciados anteriormente en la solicitud de licencia.

###### 3. Documentos complementarios a la solicitud de licencia.

Como anejo a la documentación señalada en el artículo 3.02.17 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado y a escala mínima 1:1.000 donde se indique la localización del solar objeto de la solicitud.

##### 3.02.20. Obras de edificación en edificios existentes.

###### 1. Definición y clasificación.

Son las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes, tipificadas según la siguiente relación:

a) Obras de acondicionamiento.

Son las dirigidas a conseguir una mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio, manteniendo sus características morfológicas e interviniendo prioritariamente sobre los servicios básicos.

b) Obras de conservación.

Son obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de ornato e higiene, sin alterar sus condiciones morfológicas.

Estas obras, a su vez, pueden clasificarse en:

- Obras de restauración.

- Obras de mantenimiento.

- Obras de consolidación.

c) Obras de reestructuración.

Todas aquellas que supongan un cambio morfológico del edificio, existan o no acciones de las anteriores.

###### 2. Documentación complementaria a la solicitud de la licencia.

a) La documentación complementaria se define en función a los niveles de obras determinadas con anterioridad, entendiéndose que ésta tiene el carácter de documentación máxima exigible, quedando su presentación pendiente de definición por los servicios técnicos municipales que justificadamente evaluarán la necesidad de redacción de los distintos documentos.

Esta exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

- En el momento de presentación de la solicitud de licencia, antes de la concesión de la licencia, si una vez analizados los documentos se estimase técnicamente necesario, o bien durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

###### b) Documentación complementaria:

- Como anejo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala 1:1.000, donde se indique la localización del inmueble objeto de la solicitud.

- Certificación técnica de las características de la obra objeto de solicitud de licencia con especificación de los documentos indicados en el artículo 3.02.17.

Si no hay incremento de la superficie edificada:

- Cédula urbanística vigente.

- Descripción de los medios mecánicos a utilizar durante la ejecución de las obras.

Si hay incremento de la superficie edificada:

- Cuadro comparativo de superficies edificadas en el estado previo a la solicitud de licencia y del propuesto, con especificación de las condiciones exigidas en aplicación de la Ordenanza correspondiente.

### 3.02.21. Obras de demolición de construcciones existentes

#### 1. Definición.

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes.

Se podrán distinguir dos tipos de obra:

##### a) Demolición simple.

Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente normativa, o derivada de un expediente de ruina.

##### b) Demolición con sustitución de la edificación.

Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente

#### 2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia.

Como anejo a la documentación señalada en el artículo 3.02.17 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:1.000, donde se indique la localización del inmueble objeto de demolición.

Los proyectos de demolición contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

#### 3. Tramitaciones singulares.

##### a) Derribos urgentes.

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

##### b) Apeos de fincas contiguas.

Si en algún momento surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeo las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria, planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

### 3.02.22. Obras auxiliares y complementarias.

#### 1. Definiciones.

Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

#### 2. Clasificación.

Como obras auxiliares y complementarias se incluirán:

- a) Vaciados.
- b) Explanaciones.
- c) Cerramientos.

El cerramiento de fincas localizadas en suelo no urbanizable (fincas rústicas) deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica no podrá sobrepasar los 0,90 m sobre la cota del terreno.

El de fincas urbanas (solares) se determina en el epígrafe correspondiente a obras provisionales de vallado.

- d) Acondicionamiento de espacios no edificados.

- e) Apeos y andamios.

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.

La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva sólo en aquellos casos en que éstos se planteen de forma independiente a la obra principal.

Los servicios técnicos municipales introducirán, en su función de policía de seguridad, todas las modificaciones que estimen precisas para garantizar la estabilidad de andamios y apeos.

- f) Quioscos.

La colocación de quioscos o cualquier otro elemento similar que suponga ocupación temporal de vía pública será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento, con las siguientes condiciones:

- La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Excmo. Ayuntamiento.

- La colocación del quiosco exigirá la solicitud de licencia, previa presentación de la documentación que se relaciona en el presente artículo.

- La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

- Plano parcelario actualizado a escala mínima 1:1.000 que indique la localización del quiosco.

- Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar así como de los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.

Como condiciones de la edificación será preceptivo:

- La ocupación en planta de la construcción será la que establezcan como máxima los servicios técnicos correspondientes.

- Si el uso a que se destina tiene relación con la manipulación de alimentos, será necesaria la existencia de una acometida de agua potable y otra de saneamiento a realizar por el solicitante de la concesión en los puntos que a estos efectos sean señalados por los servicios municipales.

### 3.02.23. Obras provisionales.

#### 1. Definición y clasificación.

Se incluyen las correspondientes a sondeos o catas, instalaciones de maquinaria de obra, publicidad con carteleras y vallados de obras y solares, y otras que determine el Ayuntamiento.

Deberán guardar en todo caso las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato exigidas por los servicios municipales.

#### 2. Características de las obras.

En aplicación directa del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo cualquier elemento a instalar, tanto en suelo urbano como no urbanizable, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado.

En el caso de obras de vallado de solares y obras, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura mínima de 2 m, ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que faciliten su deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar. La altura máxima será 2,80 m, debiendo ser la parte que supere los 2 m de material traslúcido (reja, malla, celosía, etc.).

- La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales. La



llave de esta puerta deberá ponerse a disposición de los servicios municipales.

### 3.02.24. Obras menores.

#### 1. Definición y clasificación.

Se consideran obras menores, y por lo tanto sujetas a licencia municipal, aquéllas que, independientemente de que por sus características puedan estar incluidas en alguno de los artículos anteriores, cumplan los siguientes requisitos:

- Que, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra no afecte o comprometa los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a elementos secundarios de la misma.

- Que no 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, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo por técnico competente, siempre y cuando la obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la documentación que acompaña a la solicitud, señalada en el Art. 3.02.17., y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra acredite el suficiente nivel técnico exigible en cada caso.

Atendiendo a sus características pueden clasificarse en cuatro grupos.

1º) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con edificaciones contiguas, como son:

Construcción, reparación o supresión de vados en las aceras.

Ocupación provisional de la vía pública, no amparada en licencia de obra mayor.

Colocación de rótulos, banderines y anuncios.

Colocación de postes de todo tipo, así como toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

2º) Obras auxiliares de la construcción, como:

Colocación de vallas de protección de obras.

Construcción de puentes, andamios y similares.

Ejecución de catas, pozos y sondeos exploratorios.

Acotamiento de fachadas.

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

Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, ni tengan relevancia a efectos de medición de alturas de la edificación.

3º) Pequeñas obras en edificios, como:

Ejecución de pequeñas obras interiores, ya sea en locales no dedicados a vivienda, zonas comunes o viviendas, que no afecten a elementos estructurales.

Reparación de cubiertas y azoteas.

Pintura y reparación de fachadas de edificios no catalogados.

Colocación de rejas, puertas y persianas en aberturas.

Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales, así como de elementos salientes, balcones o repisas.

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

Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.

Construcción y modificación de escaparates que no afecten a las dimensiones de los huecos.

Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, no amparadas por licencias de obra mayor.

Reposición de elementos afectados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 25% de su superficie.

4º) Obras en las parcelas y en la vía pública:

Colocación de vallas o cercas definitivas.

Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.

Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que no se produzcan variaciones en más de un metro respecto al nivel natural del terreno.

Formación de jardines que no sean los privados de la edificación de la parcela, que no la necesita.

Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores o buzones en la vía pública.

**Apartado 6.- Licencias de instalación y obras de industrias y actividades.**

### 3.02.25. Disposiciones generales.

1. La instalación de cualquier uso o actividad distinto al residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal. El acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:

a) Primera ocupación del local o edificio.

b) Cambio del uso existente, con independencia de la modificación de las instalaciones existentes.

c) Transmisiones de la titularidad del uso existente con independencia del supuesto precedente.

2. La licencia de instalación de industrias y actividades tendrá carácter simultáneo de la licencia de obras en el caso de que ésta sea necesaria y exigible.

En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que única.

En ambos supuestos el otorgamiento de la licencia será único.

### 3.02.26. Procedimiento.

1. Presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se relaciona a continuación y que, en todo caso, tendrá el carácter de máxima exigible:

a) Plano de situación del inmueble objeto de la solicitud de licencia sobre parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:1.000.

b) Documentación (memoria y planos) descriptiva de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad sometida a licencia con referencia explícita al cumplimiento de:

- Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente normativa.

En el caso de que se trate de actividades clasificables en el uso global productivo habrá de hacerse referencia expresa a la Ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades.

- Condiciones definidas en el cuadro de estándares limitadores de la actividad por categorías, fijado en el título V de las presentes Normas.

- Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la Ordenanza de usos y edificación correspondiente.

- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.

2. Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades se tramitarán como sigue:

a) En el caso de que el Ayuntamiento considere la actividad objeto de licencia como inocua procederá según los epígrafes c) o d), según sea el supuesto.

b) En el caso de que el Ayuntamiento la considere incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, procederá a solicitar su calificación por el organismo competente. Emitida tal calificación procederá según los epígrafes c) o d), según sea el supuesto.

c) En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el Ayuntamiento procederá a comunicar al solicitante personalizada-

mente la denegación o concesión de la licencia de instalación, incluso las medidas correctoras oportunas.

d) En el supuesto de necesitar licencia de obras, e informada favorablemente la solicitud, se procederá a comunicárselo al solicitante, con las medidas correctoras a que haya lugar, con objeto de que proceda a la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones de los apartados 1, 2 y 5 del capítulo 2 del título II de estas Normas, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de obras e instalación, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.

3. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse, si se ajusta a Derecho, licencia de obras independiente de la de instalación, si el propietario declara la inexistencia de uso previsto o si se produce en referencia a un uso ya autorizado, que presenta condiciones que le hacen acreedor a la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

#### **Apartado 7.- Licencia de apertura y primera ocupación.**

##### **3.02.27. Supuestos de aplicación y objeto.**

1. Todas aquellas obras de edificación, tanto de nueva planta como a realizar sobre construcciones existentes, que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o instalación de parte o de la totalidad de un edificio exigirán, previa a su ocupación, la solicitud y otorgamiento de la licencia de apertura y primera ocupación.

2. Esta licencia comprobará la adecuación de la obra terminada a las condiciones establecidas en la licencia de instalación y obras a la vez que recogerá las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio.

##### **3.02.28. Procedimiento.**

1. La licencia de apertura y primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios municipales correspondientes. El impreso, en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras, se acompañará de un plano de situación a escala mínima 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada.

2. Una vez solicitada la licencia, los servicios técnicos municipales notificarán al propietario del inmueble fecha y hora en que será girada visita de inspección de la obra. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

3. La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

4. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse si se ajusta a derecho licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, si el propietario se compromete expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera en su momento no prejuzga en ningún caso la de la segunda en un momento posterior.

##### **3.02.29. Fiscalización y responsabilidades.**

1. El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación.

2. El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia de esta licencia será considerada infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al ocupante como a la empresa suministradora.

#### **Sección 2ª:**

##### **Regímenes especiales.**

##### **3.02.30. Disposiciones generales.**

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exigieran, la edificación y uso del suelo promovidos por órganos del Estado, comunidad autónoma o entidades de de-

recho público administradoras de bienes estatales quedarán sometidas a un régimen especial de concesión de licencia, según lo establecido en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo de 1976, y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo no urbanizable que puedan acogerse al régimen establecido en la Ley del Suelo de 1976 -artículos 85 al 86- así como todas aquéllas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos según se regula en los artículos 4.06.04 y 4.06.05 de estas Normas Urbanísticas.

##### **3.02.31. El Camino de Santiago.**

Las licencias de obra de la zona comprendida en el entorno del Camino de Santiago, y que se delimita en el plano de calificación pormenorizada, están sometidas a régimen especial, consistente en que en su proceso de tramitación deberán solicitar el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural del Servicio Territorial de la Consejería de Educación y Cultura de la Delegación en León de la Junta de Castilla y León u organismo que le sustituya en sus funciones.

#### **Sección 3ª:**

**Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias.**

##### **3.02.32. Concesión.**

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.

3. Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

4. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo acuerdo plenario en contra.

##### **3.02.33. Suspensión y revocación.**

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que habrían justificado su denegación.

3. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los servicios técnicos municipales, a tenor de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 304/1993, 26 febrero) de la Ley del Suelo.

##### **3.02.34. Anulación.**

1. Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

##### **3.02.35. Caducidad y prórrogas.**

1. Las licencias de obra se declararán caducadas:

a) Por desestimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión, sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período igual o superior al expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitará al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial por petición justificada del solicitante, y por una sola vez.

c) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras.

Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse la fecha de terminación habrán de acreditarse fehacientemente.

2. Las licencias de apertura se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión, si no se hubiera procedido a su apertura.

Podrá concederse una prórroga basada en solicitud justificada, por un plazo máximo no superior al plazo inicial, y por una sola vez.

### 3.02.36. Modificación.

Si durante la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de las modificaciones (memoria y planos) que los servicios técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles.

### 3.02.37. Transmisión.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la Corporación.

## CAPÍTULO 3: ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

### 3.03.01. Disposiciones generales.

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada, y con objeto de velar por el cumplimiento de las presentes Normas Subsidiarias y su desarrollo, se establece:

a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según se definen en las presentes Normas.

b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.

c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

## CAPÍTULO 4: DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.

### Sección 1ª:

#### Mantenimiento y conservación.

**Apartado 1.- Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.**

#### 3.04.01. Obligación de conservar.

En aplicación del artículo 181 de la Ley del Suelo de 1976, del artículo 10 de su Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

#### 3.04.02. Contenido general del deber de conservación.

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación:

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.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la sección 2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

#### 3.04.03. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos.

1. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable), no debiendo apartarse del fin previsto por las Normas Subsidiarias, deberán de conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

A tal fin el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como la del correcto vallado de las fincas si ello fuera preciso para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino urbano, aptos para edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

a) Mantenimiento de la seguridad.

Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.

Las vallas deberán prever una puerta de acceso ajustada de tal forma que impida el paso de personas y animales. Una llave de tal puerta deberá permanecer a disposición de los servicios municipales, que harán uso de ella en caso de urgencia o inspección.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por las Normas Subsidiarias en función de su clasificación y calificación.

En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de basuras y animales causa de infecciones sanitarias.

c) Mantenimiento del ornato público.

Consistente no sólo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, y del tratamiento provisional de medianerías, sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y, en su caso, a requerimiento de los servicios técnicos municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto alejadas al solar.

#### 3.04.04. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones.

a) Mantenimiento de la seguridad.

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.



### c) Mantenimiento del ornato.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas, así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto por la propiedad se procederá a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

### 3.04.05. Conservación del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el capítulo 4 de este título.

3. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulará el Ayuntamiento.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas Subsidiarias, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la sección 1ª del presente capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

### Apartado 2.- Contribución de inquilinos y Ayuntamiento.

#### 3.04.06. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los artículos 3.04.01 al 3.04.05 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2 b) de la Ley del Suelo de 1976, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

#### 3.04.07. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas Subsidiarias ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético u otro, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo de 1976, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta

donde éste alcance, y se complementarán o subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### 3.04.08. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente sección respecto de los deberes de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación existente y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### Apartado 3.- Infracciones y procedimiento.

#### 3.04.09. Infracciones.

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 3.04.01 al 3.04.05 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras de las obligaciones contenidas en los artículos 3.04.03 al 3.04.05 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El coste de las obras se exigirá por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, si se trata de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo de 1976, si los propietarios del inmueble desatienden sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 3.04.01 de éstas Normas.

#### 3.04.10. Régimen particular de los solares.

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.

b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgara la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios.

#### 3.04.11. Deber de conservación y ruina económica.

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio por el procedimiento señalado en la sección 2 de este capítulo.

### Sección 2ª:

#### Declaración y valoración. Ruinas.

#### 3.04.12. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183.2 de la Ley del Suelo de 1976.

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

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

### 3.04.13. Existencia de daños no reparables técnicamente por los medios normales.

1. Se considerará que existen daños no reparables técnicamente por los medios normales cuando su reparación, hasta el restablecimiento de las condiciones de seguridad preexistentes, suponga la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

2. Los elementos estructurales son los que cumplen una misión importante y resistente atribuida por el cálculo estructural.

3. Para la obtención del umbral establecido se procederá como sigue:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales determinando su significación porcentual en relación al conjunto de los elementos estructurales.

b) Asimismo, se fijará para cada uno de ellos en forma porcentual la parte que debe ser reconstruida.

c) Se determinará la extensión de los elementos estructurales a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes referentes a cada uno de los elementos estructurales referidos en los anteriores apartados a) y b).

### 3.04.14. Coste de la reparación superior al 50% del valor actual.

1. Se considerarán obras de reparación las que repongan el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un proyecto básico de reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer.

b) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

c) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

4. Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de costes unitarios según características de la edificación, suministrados y actualizados periódicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de León, y los módulos de venta de las viviendas de protección oficial publicados regularmente por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, con los coeficientes correctores pertinentes para la provincia de León.

5. Para la valoración del coste de reposición se utilizará el módulo más elevado de ambos.

### 3.04.15. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición.

1. La manifestación explícita de las presentes Normas Subsidiarias o de los instrumentos que las desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística. Este supuesto se describe en el artículo 4.08.01 de estas Normas.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

### 3.04.16. Deficiencias de carácter higiénico.

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la

carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

### 3.04.17. Ruina parcial.

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o sólo a parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

### 3.04.18. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento-Pleno en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.

b) Declaración de ruina de parte del edificio en las condiciones del Art. 3.04.14, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos; ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan, y que la propia resolución determinará.

2. La declaración será del Alcalde-Presidente en caso de ruina inminente.

### 3.04.19. Ruina inminente.

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

### 3.04.20. Obligación de demoler.

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio constituye al propietario en la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina producida sobre un edificio catalogado al amparo del artículo 25 de la Ley del Suelo de 1976 o sobre un edificio declarado Monumento Histórico-Artístico bajo la tutela de la Ley del Tesoro Nacional no producirá la obligación de demoler en ningún caso.

## TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

### CAPÍTULO 1: ESTRUCTURAS GENERALES Y DEFINICIONES PREVIAS.

#### Sección 1ª:

#### Estructura general del régimen del suelo.

#### 4.01.01. Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad.

1. Definición del contenido normal.

En desarrollo de lo preceptuado por el artículo 76 de la Ley del Suelo las presentes Normas Subsidiarias definen como contenido normal del

derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su:

- Clasificación y régimen del suelo.
  - Calificación del suelo.
  - Regulación de ámbitos, gestión y ejecución.
- A estos efectos se entenderá por:

a) Clasificación del suelo, la división del territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano en su doble vertiente de vocación y de condiciones materiales.

La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por las Normas Subsidiarias provoca la asignación del régimen del suelo definido para la misma en estas Normas.

b) El régimen del suelo define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.

c) La calificación del suelo divide el territorio municipal en zonas de asignación de diferentes usos característicos, asignando a cada área o parte de ella una determinada Ordenanza de edificación y usos.

La asignación de uso global, uso característico y Ordenanza de edificación correspondientes a éstos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por estas Normas.

d) Coherentemente las Normas Subsidiarias dividen el territorio municipal en ámbitos al objeto de precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución.

La inclusión de los predios en alguno de ellos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento de las Normas Subsidiarias y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en las Normas Subsidiarias.

a) La clasificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Plano B-1, a escala 1:12.500, para todo el término municipal.
- Planos B-2 al B-6, a escala 1:2.000, para cada uno de los núcleos.

b) El régimen del suelo se define en función de la clase asignada en el presente TÍTULO IV, CAPÍTULOS 2 al 5, ambos inclusive.

c) La calificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Planos B-2 a B-6, a escala 1:2.000, para la asignación de usos globales en cada uno de los núcleos.
- Planos C-1 a C-6, a escala 1:1.000, para la asignación de usos característicos y Ordenanzas de edificación y usos en cada uno de los núcleos.

d) La asignación de uso global y característico implica el cumplimiento de las normas generales de uso correspondientes a los mismos recogidos en el TÍTULO V, CAPÍTULO 2, de estas Normas.

e) La asignación de Ordenanza de edificación y usos implica el cumplimiento de las normas generales de edificación recogidas en el TÍTULO V, CAPÍTULO 1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el TÍTULO VI, VII y VIII de estas Normas.

f) La inclusión en uno de los ámbitos previstos por las Normas Subsidiarias implica el cumplimiento de:

- Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada recogida en el TÍTULO IV de estas Normas.
- Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en el TÍTULO VI, CAPÍTULO 6 de estas Normas.
- Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en el TÍTULO II de estas Normas.

g) En cualquier caso el ejercicio del derecho de propiedad al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de estas Normas Subsidiarias estará sometido al régimen de disciplina definido en el TÍTULO IV y estará limitado por la definición de fuera de ordenación recogida en el CAPÍTULO 8 de este TÍTULO IV.

#### 4.01.02. Clasificación y régimen del suelo.

1. El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías, para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias en cada clase, categoría y tipo.
- Derechos y deberes generales.
- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización.
- Condiciones precisas al ejercicio del derecho.
- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones previas.

2. Clases de suelo.

El territorio municipal se divide según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano, teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en suelo urbano y no urbanizable. Los suelos que han de servir como soporte material de la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo se clasifican como sistemas generales.

a) Sistemas generales.

Pertenecen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen actividades o instalaciones que aseguren el funcionamiento urbano del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones y las dotaciones básicas que presten; son en definitiva servicios de interés para el conjunto municipal.

b) Suelo urbano.

El suelo urbano es aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por el artículo 78 de la Ley del Suelo 1976 y 21 del Reglamento de Planeamiento de 1978, las Normas Subsidiarias señala como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas mediante el régimen general de actuación directa e individualizada.

c) Suelo apto para la urbanización (urbanizable).

El suelo urbanizable está integrado por aquellos terrenos que se consideran aptos para ser urbanizados. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación del término municipal y su régimen se recoge en el capítulo 4 de este título.

d) Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que las Normas destinan a actividades propias del medio rural.

En esta clase de suelo las Normas establecen medidas de protección, condiciones de la edificación complementaria de las actividades rurales y las condiciones impuestas para la no formación de núcleos de población.

Excepcionalmente podrán implantarse en esta clase de suelo actividades de utilidad pública e interés social en las categorías y con las condiciones señaladas por estas Normas.

#### 4.01.03. Calificación del suelo.

1. La calificación global más la pormenorizada seleccionan la familia de actividades que por cumplir los criterios se incluirán señalados en el CAPÍTULO 3 del TÍTULO V de estas Normas a juicio de los servicios técnicos municipales, se consideran autorizados en los predios de que se trate.

La compatibilidad dentro de las clases y zonas de suelo se regula por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), por el cuadro de estándares limitadores de actividad por categorías del artículo 5.02.07.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de aplicación

a) La calificación global tiene carácter vinculante en todo el ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias.

b) La calificación pormenorizada presenta grados de vinculación distintos según la clase de suelo de que se trate.

- En suelo urbano tiene carácter vinculante, si bien dentro de la categoría de suelo urbano sometido a la regulación de ámbitos para el desarrollo de estudios de detalle presenta determinados márgenes



de precisión delimitados en el TÍTULO II con carácter general y en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 5, para cada uno de ellos particularizadamente,

2. Las Ordenanzas de edificación y usos, en cuanto parte de la calificación del suelo, contienen la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como las determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de Ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en las Normas Subsidiarias; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

a) Las Ordenanzas de edificación y usos se definen a escala 1:1.000 en los planos C-1 a C-6. Tal definición se produce sobre la práctica totalidad del suelo clasificado como urbano, si bien su significado y grado de vinculación es diferente en cada supuesto.

- La Ordenanza de aplicación señalada en los planos C-1 a C-6 tendrá carácter de determinación vinculante de las Normas Subsidiarias en los siguientes casos:

- Suelo urbano de actuación directa.
- Suelo urbano de actuación condicionada a la urbanización previa.
- Suelo urbano dentro de unidades de ejecución.

#### 4.01.04. Ambitos de ordenación y gestión.

1. La delimitación de ámbitos de ordenación instrumenta las determinaciones sobre usos del suelo y la edificación y sobre derechos y posibilidades límites de la edificación; gradúa el nivel de vinculación de las determinaciones y previene la necesidad, los instrumentos adecuados y el momento en que deberán completarse éstas en los ámbitos en que las Normas Subsidiarias no lo hacen, bien por falta de expectativas reales a corto y medio plazo, bien por ser necesario un estudio del problema que por su minuciosidad escapa del marco de competencias del mismo.

2. La delimitación de ámbitos de gestión introduce un equilibrio entre cargas y beneficios en su interior, imponiendo el reparto equitativo. Regula asimismo la aplicación de instrumentos y procedimientos de ejecución específicos. Las Normas en su TÍTULO II contienen las previsiones de instrumentos, procedimientos y momentos en que pueden aparecer nuevos ámbitos de gestión.

#### 4.01.05. Edificios fuera de ordenación. Obras permitidas.

Se consideran edificios fuera de ordenación aquéllos que, construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, sean disconformes con las mismas.

Las obras que pueden realizarse en estos casos son aquéllas destinadas a garantizar:

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

Podrán igualmente autorizarse obras de consolidación conforme al artículo 60 de la Ley del Suelo de 1976, es decir cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de quince años.

Esta prohibición se aplicará también a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse obras que supongan ampliación de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

## CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

### Sección 1ª:

#### Categorías, tipos, criterios de inclusión y régimen.

##### 4.02.01. Criterios generales de inclusión.

Se incluyen como sistema general aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y territorial del

municipio, bien por el uso que cumplen o por la relación entre otros usos considerados como sistemas generales.

La inclusión como sistemas generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación acordes con su importancia en la estructura urbana.

##### 4.02.02. Estructura de los sistemas generales.

1. Las Normas Subsidiarias clasifican los siguientes sistemas generales diferenciados:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.

2. Definición y criterios de inclusión en cada uno de los sistemas generales.

a) El Sistema General de Comunicaciones y Transportes incluye la red de carreteras, la red de vías urbanas y la red de ferrocarriles en la parte de las mismas que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio y su comunicación con la estructura territorial del resto del Estado.

b) El Sistema General de Espacios Libres incluye los parques y los espacios libres de uso público.

c) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, como centros de E.G.B., consulta médica, etc.

d) El Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos comprende las instalaciones y redes que garantizan la adecuada prestación de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua, la evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos, cementerio, etc.

3. Cada uno de los anteriores sistemas generales se estructura en diferentes subsistemas generales al efecto de precisar sus condiciones específicas de uso y edificación.

Bajo este criterio cada uno de los sistemas generales se divide de la siguiente manera:

a) El Sistema General de Transportes y Comunicaciones:

- Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.
- Sistema General de Comunicaciones Urbanas.
- Sistema General de Transportes.

b) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios:

- Sistema General de Equipamientos Educativos.
- Sistema General de Equipamientos Sanitario Asistenciales.
- Sistema General de Equipamientos Deportivos.
- Sistema General de Equipamiento Cultural.
- Sistema General de Equipamiento Religioso.
- Sistema General de Equipamiento Administrativo.

c) El Sistema General de Espacios Libres en:

- Sistema General de Parques.

##### 4.02.03. Identificación de los sistemas generales.

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los sistemas generales y sus subsistemas se grafa específicamente en los planos B-2 a B-6 de calificación global, asignándoles al mismo tiempo el uso global que se asigna a cada uno de ellos de entre los previstos por las Normas Subsidiarias en el artículo 5.02.04 de estas Normas.

##### 4.02.04. Régimen del Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplen una función primordial de relación en la estructura municipal con la red viaria general.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales.

Comprende todos los predios calificados con el uso pormenorizado de red viaria interurbana.

2. El régimen de usos y edificación será el definido en los artículos 5.03.44 y 5.03.45 de estas Normas.

#### **4.02.05. Régimen del Sistema General de Comunicaciones Urbanas.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Incluye las vías urbanas interiores al perímetro urbano que estructuran la ciudad y relaciona ésta con el Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

a) Cumplirán en todo caso las condiciones generales del uso global de red viaria (artículo 5.03.46) y las particulares de la red viaria urbana (artículo 5.03.48).

b) Las salidas de vehículos al sistema general dispondrán de una plataforma horizontal con la misma rasante de la vía pública con un desarrollo mínimo de 4 m y un ancho mínimo de 3 m.

c) La regulación de anuncios, marquesinas, terrazas de establecimientos públicos, toldos, etc., cumplirá las determinaciones de cada Ordenanza de edificación y usos que sea de aplicación en cada caso, pudiendo en todo caso limitar las autorizaciones e incluso anularlas justificadamente en razón del perjuicio detectable sobre el funcionamiento de la red viaria urbana de sistema general.

d) El incumplimiento del deber de conservación diseñado en el artículo 181 de la Ley del Suelo de 1976 producirá en todo caso la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa en su máximo grado.

#### **4.02.06. Régimen del Sistema General de Transportes.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los predios calificados con uso global de transportes y pormenorizados de ferrocarril y estaciones de transporte.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el definido en la sección 9ª: Uso de transporte de las Normas Particulares de los Usos (CAPÍTULO 3 del TÍTULO V) de estas Normas.

#### **4.02.07. Régimen del Sistema General de Equipamientos Comunitarios.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos comunitarios y pormenorizadamente de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados dentro del antedicho uso global en el artículo 5.03.25 por constituirse en soporte de actividades de uso públicos o colectivos de interés público general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

a) Sus condiciones de uso serán las definidas para cada uno de los pormenorizados y para el global en los artículos 5.03.24 al 5.03.27 de estas Normas y sus condiciones de edificación las del artículo 5.03.26 al 5.03.30 de las mismas. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que le sean de aplicación ahora y en el futuro.

b) En cualquier caso para los equipamientos de sistema general cabrá la posibilidad de redactar a iniciativa del Ayuntamiento un plan especial para su desarrollo que fije condiciones especiales distintas de las expresadas en a), en atención a sus específicas características sectoriales.

#### **4.02.08. Régimen del Sistema General de Equipamientos Educativos.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los usos pormenorizados escolares al servicio del conjunto urbano, tales como centros de formación profesional y colegios públicos y privados de ciclo completo, así como los centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07. y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### **4.02.09. Régimen del Sistema General de Equipamiento Sanitario-Asistencial.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros sanitarios y asistenciales donde se dispense atención médica a los ciudadanos.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### **4.02.10. Régimen del Sistema General de Equipamiento Deportivo.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito urbano, de dominio público o privado.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### **4.02.11. Régimen del Sistema General de Equipamiento Cultural.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los equipamientos culturales y de espectáculos únicos, de nivel o ámbito urbano y de dominio público tales como la Casa de Cultura del Ayuntamiento, etc.

##### 2. Régimen de usos y edificaciones.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### **4.02.12. Régimen del Sistema General de Equipamiento Religioso.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros religiosos representativos, únicos y de uso público.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### **4.02.13. Régimen del Sistema General de Equipamiento Administrativo.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas, de uso público o no, adscritas al funcionamiento del Ayuntamiento, que ostenten un claro papel representativo, dejando fuera expresamente los servicios técnicos, administrativos y anexos.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### **4.02.14. Régimen del Sistema General de Parques.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las zonas verdes públicas urbanas o espacios libres de uso y dominio públicos de papel relevante en el entorno urbano.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Su régimen de usos y edificación permite sólo pequeños usos y/o instalaciones de carácter cultural, deportivo y recreativo, fundamentalmente transitorias como se recoge en los artículos 5.03.34, 5.03.35 y 5.03.36 de estas Normas.

#### **4.02.15. Régimen del Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.**

##### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las instalaciones, centro de almacenaje y distribución, etc., de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, edificios e instalaciones destinadas al albergue de los servicios públicos urbanos de nivel municipal y carácter permanente, tales como vertederos de residuos sólidos, cementerios, etc.

Quedan excluidos los servicios urbanos reducidos o transitorios compatibles en el medio urbano, tales como cocheras, etc.

##### 2. Régimen de usos y edificación.

Será el recogido en la sección 7ª del capítulo 3 del TÍTULO V de estas Normas.

**Sección 2ª:****Desarrollo de los sistemas generales en cada clase de suelo.****4.02.16. Desarrollo por planeamiento de detalle.**

1. El desarrollo de los sistemas generales se realizará a través de planes parciales, excepto que las Normas contengan todas las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estarlo en polígonos a desarrollar por planes especiales según las propias Normas Subsidiarias.

**Sección 3ª:****Obtención y mantenimiento de los sistemas generales.****4.02.17. Procedimiento general.**

1. Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por las presentes Normas Subsidiarias a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La clasificación del suelo adscrito a sistemas generales se funda en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. En virtud de las Normas, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

**4.02.18. Titularidad de los sistemas generales.**

1. Los sistemas generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal y cuyo uso coincide con el previsto por las Normas Subsidiarias no han de transmitirse al Ayuntamiento salvo excepción expresa de las Normas.

2. Los sistemas previstos sobre suelo de titularidad pública se transmitirán al Ayuntamiento, salvo que el uso propuesto por las Normas Subsidiarias sea competencia del organismo o entidad públicos que detentan la titularidad del dominio.

3. Los sistemas generales existentes ubicados sobre suelo de propiedad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por las Normas no transmitirán la titularidad del dominio salvo señalamiento en contrario de las Normas o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia de las mismas.

4. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio en el resto de los casos (artículo 134.1 de la Ley del Suelo 1976).

**4.02.19. Sistemas generales que no exijan la titularidad dominical pública.**

Las Normas Subsidiarias llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme al trámite y procedimiento previsto por el artículo 68 de la Ley del Suelo de 1976.

**CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.****Sección 1ª:****Categorías, tipos y criterios de inclusión.****4.03.01. Definición y categorías.**

El suelo considerado como urbano en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en la sección 2ª del capítulo 2 del presente título se divide según las presentes Normas en dos categorías:

- Suelo urbano de actuación directa.
- Suelo urbano en régimen de ámbito.

**4.03.02. Suelo urbano de actuación directa.**

El suelo urbano en régimen de actuación directa comprende la ciudad consolidada sobre la que las Normas contienen todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o in-

dividualizada por los particulares. En esta categoría de suelo urbano se contemplan dos tipos, el de estricta actuación directa e individualizada por estar urbanizado y ostentar en general la condición de solar, y el que resta pendiente de la ejecución de obras de urbanización para merecer tal condición.

**4.03.03. Suelo urbano en régimen de ámbito.**

1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por las presentes Normas Subsidiarias, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde las Normas Subsidiarias a un instrumento posterior de desarrollo (plan especial, estudio de detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.

**Sección 2ª:****Determinaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano.****Apartado 1.- Determinaciones por categorías y tipos.****4.03.04. En suelo urbano de actuación directa.**

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano dependen en parte de la categoría y tipo de suelo que regulan el régimen de aplicación:

Para la categoría primera y sus tipos, las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación y gestión son vinculantes, estando potestados los propietarios afectados únicamente para promover la delimitación de nuevos ámbitos de gestión y ordenación.

**4.03.05. En suelo urbano de régimen de ámbito.**

1. Para la categoría segunda, suelo urbano pendiente de desarrollo, las Normas fijan con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación y gestión.

**Sección 3ª:****Derechos y deberes generales de los propietarios de suelo urbano.****4.03.06. Derechos y deberes generales.**

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según el polígono o unidad de actuación en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo de los artículos 58 a 65 del Reglamento de Gestión, garantizando el cumplimiento de las condiciones exigidas por el artículo 82 de la Ley del Suelo de 1976 y el 2º, 1, a) del Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre.

**4.03.07. Derecho al reparto de cargas.**

En todo caso los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos por la Ley del Suelo y por estas Normas, en el supuesto de existencia de cargas o limitaciones desiguales o singulares.

**Sección 4ª:****Derechos y obligaciones concretas de los propietarios de suelo urbano.****4.03.08. Derechos de los propietarios de suelo urbano.**

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la utilización de sus predios para los fines previstos por las Normas; a la obtención de la correspondiente licencia de uso y edificación en los términos reglados por estas Normas y al reparto equitativo y justo de los excesos y defectos de aprovechamiento, dentro de los ámbitos, polígonos o unidades de actuación que se delimitan o pueden delimitarse.

**4.03.09. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano.**

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio de la zona, polígono o unidad de ac-



tuación correspondiente, o a contribuir sustitutoriamente en metálico a la adquisición de los suelos necesarios para cubrir el déficit estimado para parques y jardines públicos y centros de E.G.B., en justa proporción a lo señalado por la ley.

Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos con destino público en los términos que resulten de las presentes Normas para los polígonos y unidades de actuación que se delimitan o pueden llegar a delimitarse.

2. Costear la urbanización según el sistema de actuación asignado o elegido.

3. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el plan de ordenación del ámbito correspondiente o resulte expresamente de disposiciones legales vigentes en atención a su dudoso uso público, y en todo caso mientras no se hayan recepcionado las obras por el Ayuntamiento.

4. Edificar los solares dentro de los plazos que puede fijar el Ayuntamiento para los ámbitos de ordenación y gestión o en su defecto en los plazos fijados por el capítulo I, TÍTULO IV, de la Ley del Suelo.

5. Mantener los terrenos, urbanizaciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos del artículo 181 y siguientes de la Ley del Suelo y de los capítulos 3, 4, 5 y 6 del TÍTULO III de estas Normas.

#### 4.03.10. Condiciones de la parcela apta para edificar.

En el régimen de suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias o por el planeamiento que las desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes Normas, o que, si está incluida en un polígono o unidad de actuación, merezca la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro del polígono o unidad de actuación delimitadas, o subpolígonos de ejecución que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde con la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.

2. Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio del polígono o unidad de actuación, o se hayan formalizado las adecuadas compensaciones económicas a las cesiones obligatorias y gratuitas que permitan resolver los déficits acumulados y previstos dentro de cada zona, en proporción a éstos.

3. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente al polígono o unidad de actuación.

#### 4.03.11. Condiciones para la cualificación de una parcela como solar.

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. En los suelos no incluidos en ámbitos de gestión:

- Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a los que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento vigente.

- Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir; y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los suelos incluidos en ámbitos de gestión:

- Que cumplan todos los requisitos del epígrafe anterior.

- Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

- Que cuenten además con todos los servicios exigidos por el planeamiento de detalle que regule el polígono o unidad de actuación, y con las condiciones de servicio previstas en él.

- Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad.

- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

#### 4.03.12. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización.

A los efectos de la primera de las condiciones para poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:

a) Condiciones:

- Que en la solicitud de licencia el particular interesado o, en su caso, la entidad que administre bienes públicos se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.

- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

- Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.

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

b) El cumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren producido. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 del epígrafe 1.a) de este artículo.

2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas. O que exista acuerdo municipal reconociendo, con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la reparcelación.

- Que la infraestructura básica del polígono, subpolígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.

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

#### 4.03.13. Definición de infraestructura básica.

A los efectos de las Normas se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en las Normas, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a la red de servicios como la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en las Normas

a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

#### 4.03.14. Definición de infraestructura complementaria.

Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el estudio de detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los parques y jardines y zonas arboladas de protección.

#### 4.03.15. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos.

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en unidad de ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un polígono o unidad de ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición da lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.

#### Sección 5ª:

#### Delimitación, desarrollo y gestión de los ámbitos.

##### 4.03.16. Delimitación de los ámbitos.

1. Las Normas Subsidiarias han delimitado los recintos al interior de los cuales se produce, en ejecución de las mismas, el reparto de las cargas y beneficios asignados.

2. La delimitación de nuevos polígonos o unidades de actuación para el desarrollo, gestión y ejecución de las Normas, o la modificación de las delimitaciones propuestas, se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustarán a los mismos criterios utilizados por las Normas.

3. El Ayuntamiento fijará el aprovechamiento del nuevo polígono o unidad de actuación en el trámite de su aprobación, para lo cual seguirá los siguientes criterios:

a) Determinación del aprovechamiento de los predios afectados y de su superficie.

Ha de tenerse en cuenta a estos efectos que sólo son susceptibles de aprovechamiento urbanístico las parcelas con alineación a viario público que no estén asignadas a los sistemas general o local de equipamientos comunitarios de uso educativo o zona verde y espacios libres, o que, por supuesto, no estén calificadas dentro del sistema general o local de comunicaciones.

b) Determinación de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, integrados al menos por los sistemas locales del viario, de E.G.B. y de zonas verdes, en caso de no estar fijados por las Normas, en proporción no inferior a 18 m<sup>2</sup>/viv. o al 10% de la total superficie del ámbito para zonas verdes y a 10 m<sup>2</sup>/viv. para zonas escolares.

c) Si las circunstancias urbanísticas aconsejan que la ordenación propuesta para el ámbito no pudieran llegar a un aprovechamiento similar al de ámbitos semejantes, se fijarán compensaciones a la pérdida de aprovechamiento por deducción de cargas de cesión o de urbanización de las en principio adscribibles al ámbito.

d) Por último se tendrá en cuenta que la delimitación de estos ámbitos no podrá soslayar la inclusión de los sistemas generales o locales colindantes o al servicio del mismo.

4. Solamente el Ayuntamiento a través de la revisión o modificación de las Normas Subsidiarias está capacitado para modificar la delimitación de las zonas de suelo urbano de actuación directa, o su aprovechamiento.

##### 4.03.17. Desarrollo y gestión de los ámbitos.

En el procedimiento de aprobación de los nuevos ámbitos el Ayuntamiento señalará el instrumento de desarrollo y el sistema de actuación elegidos, en aplicación de los criterios del TÍTULO II de estas Normas y concurrentes de la Ley del Suelo.

#### Sección 6ª:

#### Régimen del suelo sometido a ámbito hasta el desarrollo del mismo.

##### 4.03.18. Derecho transitorio de los suelos urbanos sometidos a ámbito.

En tanto el planeamiento de desarrollo obligatorio y el instrumento de gestión señalado para cada ámbito no hayan recibido aprobación definitiva en vía administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas Normas:

1. Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos quedarán fuera de ordenación a los efectos del artículo 60.2 del Texto Refundido de 1976.

2. Los propietarios de terrenos incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento de los artículos 181 a 188 de la Ley del Suelo de 1976 y de los CAPÍTULOS 3, 4 y 5 del TÍTULO III de estas Normas.

3. Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos del artículo 60.4 del Texto Refundido de 1976, y con las consecuencias del artículo 78.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión o reparto.

4. En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones de las Normas Subsidiarias para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación según la Norma anterior, servidumbres o derechos de superficie (artículo 68.2.3) para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación. Si el establecimiento del derecho de superficie o servidumbre se realizara por acuerdo o avenencia el justiprecio podrá compensarse en todo o en parte con una proporcional exención fiscal en ejercicio de las facultades que la ley confiere a la Administración.

El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación previsto en el artículo 119 y siguientes.

5. Los terrenos previstos por las Normas o planes que las desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento reparcelatorio o compensatorio en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

#### Sección 1ª:

#### Categorías y criterios de inclusión.

##### 4.04.01. Categorías y sectores incluidos.

Dentro del suelo urbanizable se contempla una única categoría: suelo urbanoizable.

1. El suelo urbanoizable nuevo comprende los terrenos para los que se propone la redacción de planes parciales condicionados ex-

clusivamente por la delimitación del correspondiente sector y las determinaciones anexas al mismo contenidas en las presentes Normas; su régimen será el delineado por la Ley del Suelo con las precisiones de este capítulo de las Normas.

Tal afirmación supone la inexistencia de planeamiento de detalle previo o la formal anulación, no consideración o revisión según el artículo 154.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento, del planeamiento vigente con anterioridad.

#### Sección 2ª:

##### Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

#### 4.04.02. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas delimitan cada uno de los sectores para el desarrollo del suelo urbanizable, incluyendo en su delimitación la parte de los sistemas generales correspondientes.

Su delimitación se contiene en los planos B-1, C-5, y en la propia ficha de ámbito la calificación pormenorizada.

2. El uso global y su intensidad se determinan en la propia ficha de ámbito.

3. La parcelación urbanística, las obras de urbanización y de edificación requieren la previa aprobación de un plan parcial de ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito, uno o varios polígonos, así como los correspondientes proyectos de compensación, reparcelación y urbanización.

4. La ficha de ámbito contiene directrices vinculantes para el desarrollo de la ordenación y un conglomerado de datos indicativos de interés.

5. Con carácter general las determinaciones contenidas en la ficha de ámbito tendrán carácter indicativo.

#### Sección 3ª:

##### Deberes y derechos generales de los propietarios de suelo urbanizable.

#### 4.04.03 Régimen general.

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo las obligaciones y derechos regulados en estas Normas y en la Ley del Suelo subsidiariamente.

Los propietarios del suelo urbanizable tienen derecho como máximo al 90% del aprovechamiento del suelo urbanizable, o al establecido mediante convenio si lo hubiera, estando condicionado tal derecho al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por las Normas Subsidiarias y, en su defecto, por la Ley del Suelo.

Tales aprovechamientos según los usos característicos de cada sector se contendrán en las fichas de ámbitos correspondientes. Estas facultades no podrán ejercitarse hasta tanto no sean definitivas en vía administrativa las aprobaciones de los planes y proyectos reparcelatorios o compensatorios pertinentes según el sistema de actuación elegido, se hayan cumplimentado las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento y se hayan efectuado las obras de urbanización previstas en las mismas.

#### Sección 4ª:

##### Deberes y obligaciones concretas de los propietarios de suelo urbanizable.

#### 4.04.04. Condiciones para la edificación del suelo urbanizable.

En el régimen del suelo urbanizable, además de las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias o el planeamiento de desarrollo, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las condiciones señaladas por los artículos 4.04.05a y 4.04.07.

#### 4.04.05 Condiciones para las parcelas aptas para la edificación.

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar o se garantice la ejecución simultánea de la urbanización complementaria, y que merezca la misma calificación el resto de las parcelas incluidas en el mismo polígono o subpolígono de ejecución delimitado.

2. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación elegido para el polígono.

3. Que previamente a la solicitud de la licencia se haya formalizado a favor del Ayuntamiento a través de las correspondientes actas de cesión las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al sector o polígono libres de cargas, gravámenes y ocupantes, y éstas hayan sido debidamente inscritas registralmente.

#### 4.04.06. Condiciones para que las parcelas merezcan la calificación de solar.

A los efectos de la primera de las condiciones tendrán la calificación de solar aquellas parcelas que reúnan los requisitos señalados en el artículo 4.03.10 de las presentes Normas. Dentro de ello y en relación a la edificación y urbanización simultáneas se regirán por lo regulado en el artículo 4.03.11, 4.03.12 y 4.03.13 de estas Normas; teniendo en cuenta las definiciones de infraestructura básica y complementaria expuestas en los subsiguientes artículos 4.03.12 y 4.03.13.

#### 4.04.07. Cesiones obligatorias y gratuitas.

1. A los efectos del cumplimiento de la tercera de las condiciones enunciadas, los propietarios de suelo urbanizable programado están obligados a la cesión obligatoria y gratuita libre de cargas, gravámenes y ocupantes del suelo destinado a los sistemas generales incluido en su área de reparto, del 10% (o porcentaje pactado) del aprovechamiento del sector y del suelo donde se ha de ubicar, y del suelo y superficies construidas especificadas en el artículo 10 del anexo de Reservas de Suelo del Reglamento de Planeamiento.

2. También están obligados a costear la urbanización según el sistema de actuación señalado por las Normas; a conservar la misma hasta su recepción expresa por el Ayuntamiento como mínimo, y hasta un máximo optativo desde tal recepción si el Ayuntamiento así lo estipula en el trámite de recepción, a través de la correspondiente entidad colaboradora de conservación.

3. Asimismo están obligados a la edificación dentro de los plazos marcados por el propio plan de etapas del plan parcial del polígono en cuestión. Por último están obligados al mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones privadas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, a los efectos del artículo 181 y siguientes del Texto Refundido de 1976 y capítulos 3 y 4 del TÍTULO II de estas Normas.

#### Sección 5ª:

##### Régimen del suelo urbanizable en tanto no se produzca su desarrollo.

#### 4.04.08. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento

1. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por las Normas Subsidiarias a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los planes parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el plan parcial aprobado.

2. Hasta que se produzcan las circunstancias anteriores no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976.

3. Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la previa aprobación del correspondiente plan parcial.

### CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### Sección 1ª:

##### Determinaciones generales.

#### 4.05.01. Definición del suelo no urbanizable, categorías y tipos.

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que las Normas no incluyen en ninguna de las clases y categorías anteriormente definidas por no tener destino urbano específico y en atención a sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o de otra índole.

2. Dentro del suelo no urbanizable las Normas distinguen las siguientes categorías y tipos de suelo:

a) Suelo no urbanizable protegido.

- Suelo forestal protegido [I].

- Suelo protegido de cauces hidrológicos [II].

- Suelo agrícola protegido por razones de calidad [III].



- Suelo protegido por razones estratégicas [IV].
- Suelo protegido por su interés natural [V].
- Suelo protegido arqueológico [VI].
- b) Suelo no urbanizable común [1].

#### 4.05.02. Instrumentos de planeamiento en suelo no urbanizable.

Para el desarrollo de las determinaciones del presente plan en el suelo no urbanizable podrán redactarse planes especiales en las condiciones que a continuación se especifican:

a) Podrán desarrollarse planes especiales para el desarrollo de sistemas generales en el suelo no urbanizable, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de estas Normas respecto al suelo protegido.

b) Los distintos tipos de suelos no urbanizables protegidos son susceptibles de verse desarrollados mediante planes especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su específica protección. Los planes especiales no podrán alterar en ningún caso el uso característico asignado por estas Normas, si bien podrán regular las condiciones de los usos compatibles que se autorizan por las mismas.

c) Los planes especiales de protección de espacios naturales que puedan redactarse en desarrollo de las Normas Subsidiarias deberán incluir el catálogo de los bienes afectados por su delimitación, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley del Suelo de 1976.

La propuesta de formación de dichos catálogos puede proceder, en virtud de la Ley 15/1975, de 2 de mayo, sobre Espacios Naturales Protegidos, y su desarrollo reglamentario de 420 de marzo de 1977, del ICONA o el organismo que tuviera transferidas sus competencias dentro de la comunidad autónoma. En relación con dicha ley y reglamento las distintas calificaciones de "suelo no urbanizable protegido" que establecen las Normas Subsidiarias podrán desarrollarse, en todo o en parte, por la legislación específica que supone la delimitación y declaración de "espacios naturales protegidos" en sus diversas categorías tal como se definen en dicha ley (artículos 2 a 6) y reglamento (artículos 2 a 8).

d) En el suelo no urbanizable común se autoriza el desarrollo de planes especiales para la creación de áreas destinadas a la localización de industrias agropecuarias y otras actividades complementarias de las mismas.

e) Deberán desarrollarse planes especiales para la implantación o alteración sustancial de los usos especiales en el suelo no urbanizable de régimen común sobre parcelas mayores de 20.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.05.03. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del suelo no urbanizable son aquéllos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano.

Son usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable aquéllos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones que se permiten, lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de dicho suelo o de los asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que son incompatibles con el medio urbano.

La aplicación de estas Normas en lo que se refiere a la limitación de la edificación y los usos, no confiere derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

#### 4.05.04. Régimen de licencias.

Estarán sujetas a licencia en el suelo no urbanizable las siguientes actuaciones:

- Obras civiles de todas clases.
- Movimientos de tierras de todas clases, salvo las que se refieran a labores agrícolas ordinarias.
- Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.
- Obras de edificación de nueva planta de todas clases.
- Ampliación de las edificaciones existentes y su reforma cuando suponga alteración de su aspecto exterior.
- Demoliciones parciales o totales de las edificaciones y demás construcciones existentes.
- Establecimiento y apertura de cualquier tipo de actividad complementaria o compatible con el uso característico, así como sus modificaciones.
- Explotaciones nuevas y canteras de todo tipo.
- Segregaciones de fincas que produzcan parcelas registrales menores del doble de la unidad mínima de cultivo fijada por el Ministerio de Agricultura.
- Parcelaciones.
- Ocupación, desviación y modificación -aunque sea provisional- de los cauces públicos y sus zonas de protección.
- La colocación de publicidad y carteles.
- Talas de árboles salvo las propias de la explotación forestal debidamente autorizadas por la legislación.

#### 4.05.05. Procedimiento de las actuaciones sometidas a licencia.

Las actuaciones sometidas a licencias se tramitarán de acuerdo a los procedimientos que se detallan a continuación:

a) Régimen común: Estarán sometidas a licencia en la forma que se fija en el TÍTULO III de estas Normas todos los actos relativos al uso del suelo definidos como usos característicos.

b) Régimen especial: Estarán sometidos al régimen especial que se detalla en el TÍTULO III de estas Normas aquellas obras y actividades no prohibidas expresamente por estas Normas Subsidiarias que por su naturaleza o ubicación están sometidas a regímenes sectoriales específicos y por tanto requieren autorizaciones administrativas previas a la licencia municipal de instalación y obras.

c) Régimen establecido por el artículo 85 de la Ley del Suelo: Las instalaciones y edificaciones que pueden acogerse al régimen del artículo 85 de la Ley del Suelo en relación con su artículo 86.1 y 2 y 17 y de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística que los desarrolla, serán únicamente las que se refieren a los usos que se autorizan en suelo no urbanizable como complementarios o como compatibles condicionados o no en las distintas categorías de suelo que se fijan, y se regirán por las condiciones y procedimientos que fijan los artículos anteriormente indicados.

#### 4.05.06. Régimen transitorio.

1. Para las instalaciones localizadas en suelo no urbanizable existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes, NN.SS., se establece un régimen transitorio basado en las condiciones de ordenación y aprovechamiento existente.

2. Será posible realizar en estas instalaciones obras de ornato, mantenimiento y consolidación de la edificación, así como obras de reforma que no lleven aparejado incremento de superficie o volumen edificable.

3. Deberán ajustarse, en su caso, a las determinaciones relativas a control y limitación de actividades, así como a las normas generales de uso que se enuncian en el TÍTULO V del presente texto normativo. Si el ajuste de estas Normas de uso es considerado imprescindible por los servicios técnicos municipales, por existir en su desarrollo peligrosidad manifiesta, se pondrá en conocimiento de la propiedad, quedando ésta obligada a la restitución del orden urbanístico infringido en aplicación a la normativa de las Normas Subsidiarias.

4. La ampliación de las instalaciones existentes dentro de los límites de la parcela será objeto de regulación mediante las determinaciones

de los artículos 85, 86 y 43 de la Ley del Suelo de 1976, exigiendo declaración de utilidad pública.

5. La ampliación de las instalaciones existentes con agrupación de otras fincas colindantes deberá ajustarse a las determinaciones de las normas relativas al suelo no urbanizable en la categoría correspondiente. La localización de usos o edificaciones singulares deberá ajustarse a las determinaciones del párrafo precedente.

#### 4.05.07. Normas concurrentes.

Son de aplicación en esta clase de suelo, en razón de la materia, las normativas que afectan a vías de comunicación (Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León), infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes, lacustres o embalsadas (Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y Reglamento de Dominio Público Hidráulico), etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, pero en ningún caso sustitutoria de la misma.

#### Sección 2ª:

#### Normativa para cada tipo de suelo no urbanizable.

#### Apartado 1.- Normas para el suelo forestal protegido.

#### 4.05.08. Definición.

Se entiende por suelo forestal protegido las zonas de suelo forestadas o forestables, que son significativas por las especies que las componen, por su edad, porte o densidad, por su valor paisajístico, ecológico o recreativo o por combinación de estas características, y que aparecen definidas en la documentación gráfica de las Normas.

#### 4.05.09. Régimen de usos.

1. Uso característico: El uso característico es el forestal, entendiéndose por éste todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, claros autorizados, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la legislación de montes.

2. Usos complementarios: Se permiten los siguientes usos complementarios del definido como característico: instalaciones de vigilancia y control del bosque, instalaciones técnicas o científicas de investigación y estudio de las zonas forestales, etc.

En cualquier caso, estos usos complementarios necesitarán licencia por el procedimiento especial definido en el artículo 4.06.04-b y se atenderán a las condiciones de edificación que se prescriben más adelante.

3. Usos condicionados: En localizaciones especiales y por el procedimiento especial definido por el artículo 85.1 de la Ley del Suelo de 1976, se podrán conceder licencias para la instalación de otros usos ligados con el disfrute educativo y recreativo del bosque, tales como:

- Centros juveniles o infantiles.
- Zonas de picnic y fin de semana (instalaciones al aire libre).

Se elegirán siempre zonas que por su topografía y vegetación sean compatibles con el uso seleccionado, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio (tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc.). Siempre que se trate de montes públicos o comunales, las instalaciones se autorizarán en régimen de concesión y en precario, sujetos a posteriores decisiones sobre utilización y cuidado del bosque.

a) No se efectuarán obras de urbanización relevantes, tales como construcción de plazas de aparcamiento, trazado de vías rodadas nuevas que alteren la morfología del medio, etc.

b) Las obras de urbanización e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua o energía si se requieren.

c) Las edificaciones permisibles se atenderán en todo caso a las condiciones que se especifican en el apartado siguiente.

4. Usos prohibidos: Se prohíben todos los demás usos no coincidentes con los característicos, complementarios o condicionados antes definidos.

#### 4.05.10. Régimen de la edificación.

1. Tipo de edificación: Ya ha quedado señalado en los artículos anteriores. Se tratará siempre de edificaciones exentas, sin medianerías, con cubiertas a dos o cuatro aguas.

2. Los conceptos de parcela mínima, separación a linderos de la edificación, edificabilidad y ocupación máxima carecen de significado, dadas las condiciones de uso y los tipos edificatorios regulados en esta Norma.

Tan solo se limitan la altura máxima, que se fija en 4,50 m de altura total (de coronación de la cubierta del edificio), y la superficie máxima de cada cuerpo construido, que se fija en 150 m<sup>2</sup>. Quedan exentos de esta limitación de altura los tramos de vigilancia de bosques e instalaciones semejantes.

3. Cierres: No se permiten otros cierres que los vegetales, los efectuados con vallas metálicas cuando así lo requiera la seguridad o conservación del monte, o los efectuados con métodos tradicionales.

4. Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores. No se prejuzga su estilo o norma compositiva, aunque se recomienda la utilización de volúmenes simples (cúbicos o sus combinaciones), de tejados a 2 o 4 aguas, con las variantes, inclinaciones, materiales y colores tradicionales.

#### Apartado 2.- Normas para el suelo protegido de cauces hidrológicos.

#### 4.05.11. Definición.

Las riberas del sistema hidrológico se definen como las bandas que bordean los principales cursos de agua que discurren por el municipio, así como lagunas y pantanos, y que por su carácter de fragilidad e interés ecológico y ambiental es necesario proteger especialmente. En una franja de 100 m a ambos lados de los ríos, y desde el borde de las lagunas y pantanos, cualquier modificación de las condiciones naturales o actividad necesitará autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Además se fija una banda de protección, de carácter más restrictivo, en función de la importancia del curso de agua de que se trate, que como regla general será de quince metros a partir del margen. En las acequias no señaladas específicamente será de ocho metros.

#### 4.05.12. Condiciones de actuación.

Dentro de esta banda de protección, en el primer caso (banda de 15 m) existe una franja de cinco metros de dominio público según el R.D.P.H., en la cual no se podrán efectuar obras de ningún tipo, ni cerramiento de la misma; en los otros casos esta banda será de 3 m. En el resto de la banda de protección cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por los reglamentos específicos: Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### 4.05.13. Régimen de usos.

1. Usos característicos: El uso característico de estas bandas integra la regularización de los cauces, la conservación de los caudales hídricos, etc.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (chopos u otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y libre utilización de las márgenes.

2. Usos complementarios: Serán usos complementarios en esta categoría de suelo los agrícolas-hortifrutícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y comercialización con suficientes garantías higiénicas de la producción. En las zonas de huertas se podrán autorizar pequeñas construcciones que no impliquen obras de urbanización ni suministro de energía en las condiciones que se reseñan en el apartado siguiente.

3. Usos prohibidos: Se prohíben todos los demás usos no especificados en los puntos anteriores.

#### 4.05.14. Régimen de la edificación.

1. Tipos: En principio esta categoría de suelo no es edificable. Ya se ha hecho referencia a que sólo se pueden permitir obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares.

Las casetas auxiliares en las zonas de huertos serán edificaciones elementales de superficie máxima 6 m<sup>2</sup>, que no impliquen obras de cimentación y urbanización de importancia. En ningún caso contarán con servicios higiénicos ni podrán ser una forma sustitutoria de la vivienda secundaria.

2. Los conceptos de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, etc., carecen de significado en esta categoría de suelo no urbanizable protegido.

3. La altura máxima de las construcciones elementales en las zonas de huertos será de 2,20 m.

4. Condiciones de cierre: En ningún caso el cierre de huertos o fincas colindantes con la zona de dominio público de ribera podrá hacerse con materiales opacos. Tan solo se permitirán cierres vegetales o de malla metálica traslúcida o, en su caso, de madera de altura no superior a 1,40 m.

No se permitirán cierres con materiales de derribo (puertas, chapas, etc.), ni celosías de hormigón o cerámica, etc.

**Apartado 3.- Normas para el suelo agrícola de calidad protegido.**

#### 4.05.15. Definición.

Se trata de suelos caracterizados como zonas fértiles, de suave topografía, cuyo uso actual debe conservarse y preservarse de las posibles instalaciones indiscriminadas de usos urbanos, y en particular, de parcelaciones urbanísticas y edificación residencial.

#### 4.05.16. Condiciones de actuación.

En estas zonas se cumplirá estrictamente toda la reglamentación sectorial relacionada con el medio y formas de explotación agrícolas peculiares. En particular la reglamentación del Ministerio de Agricultura, IRYDA, ICONA, etc.

#### 4.05.17. Régimen de usos.

1. Usos característicos: El agrícola en todas sus variantes compatibles con la fertilidad del terreno, régimen de riego y reglamentaciones sectoriales.

2. Usos complementarios: Se autorizan usos, instalaciones y obras directa, física y locacionalmente relacionadas y dependientes de la explotación agrícola principal, no sólo por el hecho de pertenecer a la cadena de producción de dicha explotación, sino por suponer la ordenación más racional y/o tradicional del proceso productivo, que no impliquen edificaciones permanentes diferentes a las que se especifican más adelante. Dentro de aquéllas se incluyen las operaciones de mejora de terrenos, nivelación, riego, estructuras ligeras de protección de los cultivos frente a las inclemencias climáticas. Se permite la vivienda si fuera necesaria para la explotación, esté vinculada a la edificación principal agrícola y no forme núcleo de población.

3. Usos condicionados: En esta categoría de suelo podrán instalarse usos de almacenaje y primera manipulación de productos agrícolas que por su tamaño, características y relaciones funcionales no tienen cabida dentro de los perímetros de suelo urbano de los núcleos de población.

4. Usos prohibidos: Todos los distintos del característico, complementarios y condicionados.

#### 4.05.18. Régimen de la edificación.

1. Tipo de la edificación: Naves de almacenaje y primera manipulación de productos agrarios.

2. Parcela mínima y condiciones de ocupación: La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>, el porcentaje de ocupación no superará el 5% y la edificabilidad máxima será de 0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Será preciso que dicha parcela dé frente a camino público en una longitud de al menos 40 m. La edificación se alejará de cualquier lindero una distancia no inferior a 8 m y, en todo caso, la preceptiva en relación con las distintas vías de comunicación y su categoría. Quedan prohibidas todo tipo de parcelaciones con fines urbanísticos así como las obras de urbanización directa o indirecta relacionadas con tales fines; así como las subdivisiones que signifiquen disminución en relación con la unidad de cultivo mínimo señalada por la legislación agraria y, en su caso, por el régimen de concentración parcelaria.

3. Condiciones de edificación: La superficie máxima de la edificación será de 1.000 m<sup>2</sup> y deberán de cumplir el régimen sectorial de distancias dimanado del RAMINP y de cualquier otra reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

La altura máxima del alero será de 5,50 m y la cumbre no superará los 7,50 m.

Se deberán asegurar las condiciones higiénicas reglamentarias en el suministro de agua y evacuación de residuales, si fueran necesarias para la instalación de que se trate.

En caso de vivienda, esta se desarrollará en una sola planta, la altura de alero no superará los 3,50 m y su superficie construida será inferior a 250 m<sup>2</sup>.

4. Cierres: Las fincas o unidades de cultivo podrán cerrarse con elementos vegetales (árboles de lindero, etc.) o artificiales, siempre que éstos no sean materiales sólidos opacos de altura superior a 0,80 m.

Se permiten mallas metálicas traslúcidas o cierres de espino, de altura en ambos casos inferior a 1,40 m.

#### 4.05.19. Procedimiento para las licencias de obras, usos e instalaciones.

1. Las actuaciones sometidas a licencia a que se refiere el guión primero del artículo 4.05.17, se seguirán por el procedimiento del artículo 4.05.05.a de estas Normas.

2. Las solicitudes para usos, instalaciones y obras de carácter complementario a que se refiere el artículo 4.05.17, se seguirán por el procedimiento del artículo 4.05.05, previo informe a favor de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, teniendo en cuenta que su concesión se realiza con carácter de precario.

#### Apartado 4.- Normas para el suelo protegido por razones estratégicas.

##### 4.05.20. Definición.

Se trata de suelos que deben conservarse en su utilización básicamente agrícola sin permitir ningún tipo de obras o edificaciones, por razones que afectan al interés que dichos suelos tienen en función de su localización relativa en el espacio municipal.

Se incluyen en este apartado las bandas de reserva de suelo por las que está previsto que discuran infraestructuras de transporte; la autovía León-Astorga y la variante de la carretera N-120, y las vías pecuarias. Las primeras son dos bandas de 100 m de ancho. Los anchos de las vías pecuarias son los que fijan en el cuadro siguiente:

VÍA	ZONA CONCENTRADA	Z. NO CONCENTRADA
Cañada Real de Roderas	15 m	75,22 m
Cordel de Raposeras	37,61 m	37,61 m
Cordel de León	25 m	37,61 m

##### 4.05.21. Condiciones de actuación.

En estas zonas se cumplirá estrictamente toda la reglamentación sectorial relacionada con el medio y formas de explotación agrícolas peculiares. En particular la reglamentación del Ministerio de Agricultura, IRYDA, ICONA, etc.

##### 4.05.22. Régimen de usos.

1. Usos característicos: El agrícola en todas sus variantes compatibles con la fertilidad del terreno, régimen de riego y reglamentaciones sectoriales.

2. Usos complementarios: Se autorizan usos, instalaciones y obras, directa, y físicamente relacionadas y dependientes de la explotación agrícola principal, no solo por el hecho de pertenecer a la cadena de producción de dicha explotación, sino por suponer la ordenación más racional y/o tradicional del proceso productivo, que no impliquen edificaciones. Dentro de aquéllas se incluyen las operaciones de mejora de terrenos, nivelación, riego, estructuras ligeras de protección de cultivos frente a las inclemencias climáticas.

3. Usos prohibidos: Se prohíben todos los demás usos no especificados en el punto anterior.

##### 4.05.22. Régimen de la edificación.

En esta clase de suelo no se permite ningún tipo de edificación, en tanto en cuanto no desaparezcan los motivos para su clasificac-



ción, pudiéndose únicamente levantar construcciones de carácter no estable para guardar útiles y herramientas, con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup> y una altura total de 3 m.

#### **Apartado 5.- Normas para el suelo protegido por su interés natural.**

##### **4.05.23. Definición.**

Son zonas cuya conservación se considera prioritaria, por su interés ecológico, debiéndose mantener incólume su estado original. Se trata, en nuestro caso concreto, de la Laguna de Villadangos, la cual por tratarse de un elemento hidrológico, está sometida también a la protección que se deriva del apartado 2 de este capítulo (franjas de diferente grado de actuación de 100 m y 20 m).

##### **4.05.24. Condiciones de actuación.**

Las únicas actuaciones posibles son aquellas encaminadas a la conservación del estado actual, o a la recuperación de las áreas que se hubieran degradado por abandono o mala utilización, tales como la limpieza de las zonas de vertidos incontrolados y la reparación de elementos deteriorados.

##### **4.05.25. Régimen de usos.**

1. Uso característico: Conservación de la naturaleza.
2. Usos complementarios: Se consideran usos complementarios el educativo y el científico.
3. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los puntos anteriores, especialmente los vertidos incontrolados y los desagües sin depurar, así como el tendido de líneas eléctricas, debiendo ser desviada la que actualmente sobrevuela la laguna.

##### **4.05.26. Régimen de la edificación.**

En principio esta categoría de suelo no es edificable, sin embargo, de cara a los usos complementarios, podrá levantarse una edificación para observación de la naturaleza, con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup> y realizada con materiales acordes con la zona y sus fines.

#### **Apartado 6.- Normas para el suelo protegido por razones arqueológicas.**

##### **4.05.27. Definición.**

Son aquellos suelos en los que, bien por trabajos realizados o por eventuales hallazgos, se sabe o se presume con fundamento que existen restos arqueológicos de interés.

##### **4.05.28. Condiciones de actuación.**

En las zonas señaladas en los correspondientes planos dentro de esta categoría, antes de cualquier actuación encaminada a modificar el uso de las mismas, y que suponga una remoción del terreno o su recubrimiento de forma permanente, deberá realizarse una prospección arqueológica por técnico titulado, previa a la concesión de cualquier licencia de obra o cambio de uso.

##### **4.05.29. Régimen de usos.**

Los usos permitidos son los que corresponden a la zona dentro de la cual se encuentra englobada cada uno de los enclaves de esta categoría.

#### **Apartado 7.- Normas para el suelo agrícola de régimen común.**

##### **4.05.30. Definición.**

Suelos agrícolas o de pastos de calidad media cuyo destino preferente debe de ser la continuidad en su utilización actual, aunque con mayor tolerancia en las posibilidades de utilización alternativas y, en particular, en la posible ubicación de polígonos e instalaciones de carácter agropecuario.

##### **4.05.31. Condiciones de actuación.**

Las actuaciones singulares se regirán por la presente normativa. Las actuaciones que impliquen creación de polígonos agropecuarios o que afecten a extensiones superiores a 25.000 m<sup>2</sup>, requerirán la tramitación del oportuno Plan Especial.

##### **4.05.32. Régimen de usos.**

1. Uso característico: El agrícola y ganadero.
2. Usos complementarios: Instalaciones y obras directamente relacionadas con las explotaciones agrarias, y que no impliquen edificaciones permanentes diferentes a las que se regulan más adelante. Dentro de aquéllas se incluyen las operaciones de mejora de suelos,

nivelación, regadío, estructuras ligeras de protección de cultivos, etc. Se admite la vivienda si es necesaria para la explotación, siempre y cuando no constituya núcleo de población y se compute su edificabilidad a todos los efectos.

##### **3. Usos condicionados:**

a) Usos de almacenaje y primera manipulación de productos agrarios o instalaciones no familiares de tipo ganadero. En ambos casos asegurando dentro de la parcela el suministro de agua y la eliminación de residuos de forma técnicamente satisfactoria de manera que no se contaminen cursos de agua, terrenos, ni el subsuelo.

b) Instalaciones de camping de carácter temporal de tamaño máximo 1 Ha., con acceso asegurado por camino público y distancia inferior a 500 m. de una carretera nacional o comarcal.

c) Industrias extractivas condicionadas a la restitución del paisaje a la situación primitiva, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal.

d) Instalaciones de servicio o equipamiento de interés social y utilidad pública que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano.

e) Polígonos agropecuarios de extensión inferior a 50.000 m<sup>2</sup> destinados a alojar industrias de transformación agraria o instalaciones ganaderas que por su tamaño y requerimientos infraestructurales no tienen cabida en las demás categorías de S.N.U. ni tampoco en el perímetro urbano de los pueblos.

f) Usos clasificados en la Ordenanza de Clasificación de Actividades como Categoría IV, con informe preceptivamente favorable de Agricultura sobre ausencia de perjuicios medio ambientales inaceptables.

Se considerará que las actividades han de incluirse en Categoría IV, y sólo son admisibles en ella, cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad, con las medidas correctoras posibles, es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano.

Estas actividades deberán localizarse en suelo no urbanizable común, si es posible calificarlas como de utilidad pública e interés social, y ello con el carácter de provisionalidad que presenta la Reglamentación de usos especiales en S.N.U.

g) Áreas de Servicio o instalaciones complementarias de carreteras, previo sometimiento a Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental (Anexo nº 2 de la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto y Auditorías Ambientales de Castilla y León).

4. Usos prohibidos: Se prohíben el resto de los usos no especificados en los apartados anteriores.

##### **4.05.33. Régimen de la edificación.**

1. Tipo de edificación: Se admiten los tipos relacionados con los usos condicionados siempre que cumplan las condiciones de parcela, ocupación y volumen que se describen a continuación.

##### **2. Condiciones de parcela y actuación:**

a) La parcela mínima para actuaciones aisladas se establece en 3.000 m<sup>2</sup>. Las áreas de servicio e instalaciones de carretera justificarán menores tamaños de parcela.

Se requiere acceso por vía pública con frente mínimo de 40 ml. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones se establece en un 25%; los retranqueos mínimos a todos los linderos serán de 8 ml.

b) En el caso de polígonos agropecuarios o de actuaciones aisladas tramitadas a través de un Plan Especial se permitirán parcelas menores de 3.000 m<sup>2</sup> justificadamente con frentes mínimos de 20 ml y ocupación máxima de parcela del 40%. El Plan Especial correspondiente podrá modificar razonadamente estas determinaciones.

##### **3. Condiciones de edificación:**

a) En actuaciones aisladas el tamaño máximo de las edificaciones no superará los 1.500 m<sup>2</sup> y la altura máxima de cornisa o alero será de 6,50, siendo la de cumbre no superior a 9 ml. En caso de vivienda, tendrá una sola planta, la altura de cornisa no superará los 3,50 m y no tendrá más de 250 m<sup>2</sup> construidos, que computarán a todos los efectos. Las instalaciones de carretera y áreas de servicio se

regirán por la correspondiente ley de carreteras; los equipamientos se regirán por 4.05.33.2a) con una altura no superior a tres plantas y 10 m de cornisa.

b) En actuaciones reguladas a través de un Plan Especial será éste el que establezca las condiciones de volumen complementarias.

c) Las edificaciones e instalaciones se adecuarán estética, compositiva y constructivamente al medio circundante.

#### **Apartado 8.- Núcleo de población.**

##### **4.05.34. Definición de núcleo de población.**

Se entenderá por núcleo de población, la asociación de elementos destinados a residencia, que pudieran llegar a requerir actuación de tratamiento conjunto de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, energía, etc.). En nuestro caso se dará con una densidad de edificación superior a dos viv./Ha.

##### **4.05.35. Riesgo de formación de núcleo.**

Para evitar que se formen núcleos de población en suelo no urbanizable común, se imponen una serie de condiciones:

1ª La superficie mínima de parcela será de 5.000 m<sup>2</sup>.

2ª La separación o retanqueo mínimo de la edificación a los límites de la parcela será de 10 m.

3ª La Administración exigirá, para otorgar una licencia, la demostración razonada de que dicha licencia no supone la aparición de núcleo de población. A estos efectos se podrán requerir cuantos datos de situación y estado de la edificación del entorno próximo a la parcela sean precisos para analizar la situación urbanística de la zona.

El criterio práctico para apreciar el riesgo de formación de núcleo de población será el siguiente:

Colocando un hexágono regular de 100 m de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo a todas las posiciones posibles, en ninguna de ellas quedarán comprendidas tres o más edificaciones previas a la que es objeto de licencia.

En todo caso se impedirá todo desarrollo lineal en dicho suelo (no más de tres edificaciones en tramos de 500 m a lo largo de vías existentes), así como la agrupación de viviendas con elementos de urbanización común e impropias de fines rústicos, como la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados por estas Normas.

El incumplimiento de cualquiera de estas determinaciones advertirá del peligro de formación de núcleo de población, con las consecuencias del artículo 85.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

##### **4.05.36. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.**

Conforme al artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que se demolerán cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ajustarse al resto de condiciones establecidas en el citado artículo.

#### **Apartado 9.- Edificaciones existentes.**

Los efectos de las Normas Subsidiarias sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación, se regirán de acuerdo al artículo 60 de la Ley del Suelo de 1976 por los epígrafes siguientes:

##### **4.05.37. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

Son aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas y que siendo disconformes con sus determinaciones impiden su desarrollo.

Se consideran fuera de ordenación:

a) Los edificios e instalaciones situados sobre suelos destinados a viarios, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas, salvo que el propio planeamiento señale la adecuación de todo o parte de lo existente.

b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en las NNSS que incumplan las normativas vigentes en materias de seguridad, higiene, medio ambiente, etc., en tanto no lleven a cabo medidas correctoras que adecúen el uso a la legalidad.

##### **4.05.38. Edificios e instalaciones fuera de ordenanza.**

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas que son disconformes con las ordenanzas de las mismas.

Las edificaciones fuera de ordenanza podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación siempre que se refieran a usos permitidos por estas Normas Subsidiarias. Igualmente podrán hacerlas de mejora de sus condiciones estéticas, comodidad e higiene y de medidas correctoras de las actividades, así como el cambio de uso a otros permitidos por la ordenanza correspondiente.

Su aplicación será transitoria, hasta la plena adaptación de las parcelas a la ordenanza que les corresponda.

Se podrán hacer todo tipo de obras de conservación de la edificación en los términos que establece el artículo 60 del T.R.L.S. 76.

También podrá aumentarse la altura y la ocupación, siempre y cuando no se haga en las zonas que sean causa de fuera de ordenanza y la correspondiente ordenanza se lo permita.

#### **Apartado 10.- Estudios de impacto ambiental.**

##### **4.05.39. Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que puedan verse afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

##### **4.05.40. Fines.**

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Igualmente cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

##### **4.05.41. Método.**

El método para realizar los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir el impacto, en donde se definirá el estado previo de los aspectos básicos a los que pueda afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.

2.- Identificación de los elementos del proyecto, en donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- Confrontación de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- Valoración de las alteraciones, donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.- Medidas correctoras, en donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería que se ocupe de estos temas de Política Territorial y Ambiental.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

## **CAPÍTULO 6: REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

### **Sección 1ª:**

#### **Regulación General de las Determinaciones.**

##### **4.06.01. Objeto y regulación de los ámbitos.**

Las Normas Subsidiarias definen una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general de las Normas en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos y a un régimen especial de aplicación para cada tipo de ámbito.

#### **Apartado 1.- Clasificación.**

##### **4.06.02. Clases de ámbitos.**

Se contemplan para cada clase de suelo los siguientes tipos de ámbitos:

- En suelo urbano: Áreas de actuación directa.

Unidades de ejecución.

- En suelo urbanizable: Sectores o polígonos.

- Actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para el desarrollo de acciones públicas.

##### **4.06.03. Áreas de actuación directa en suelo urbano.**

1. Son aquellas partes del suelo urbano consolidado cuyo régimen es el de actuación directa definido en el TÍTULO IV de las presentes Normas, y que en consecuencia resulta ordenado exhaustivamente por las Normas Subsidiarias a través de su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Edificación y Usos que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio y el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.

2. Para los predios incluidos en este tipo de ámbito las determinaciones de las Normas Subsidiarias tienen carácter vinculante en su totalidad; la modificación de las mismas se regula por el procedimiento general descrito en el TÍTULO II de estas Normas. El régimen de concurrencia de las determinaciones será también el definido en el citado TÍTULO II.

##### **4.06.04. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.**

1. Son ámbitos incluidos en el suelo urbano consolidado o semi-consolidado para los que las Normas Subsidiarias proponen un sistema específico de ordenación de detalle o de gestión, cuya resolución detallada se aplaza en el tiempo.

2. Su regulación se recoge de forma indicativa en los planos B-1, B-5, B-6, C-4, C-5, C-6 y en su correspondiente Ficha de Ámbito.

#### **Apartado 2.- Determinaciones y documentación de los ámbitos.**

##### **4.06.05. Determinaciones generales.**

1. La asignación de uso global se recoge en los planos B-5 y B-6: Sistemas Generales y Calificación Global y remite al TÍTULO V: Normas Generales de los Usos y de la Edificación de las presentes Normas.

2. En los planos C-4, C-5 y C-6: Alineaciones y calificación pormenorizada se les asigna, al igual que para todo el suelo incluido en el perímetro urbano, uso característico y Ordenanza de Edificación y Usos. Tal documento remite al TÍTULO V y al TÍTULO VI.

Para las Unidades de Ejecución en suelo urbano se refiere sólo al régimen de usos o a la Ordenanza íntegra según señala la correspondiente Ficha de Ámbito.

##### **4.06.06. Determinaciones específicas.**

Las Fichas de Ámbito definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo, se señalan las Ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edi-

ficabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas.

También se recogen el instrumento de desarrollo de planeamiento, y se define asimismo el sistema de actuación, y la iniciativa de desarrollo.

#### **Apartado 3.- Régimen de vinculación y concurrencia de las determinaciones de ámbitos.**

##### **4.06.07. Determinaciones vinculantes.**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación de los ámbitos las siguientes:

- La calificación pormenorizada y las Ordenanzas de aplicación de los planos, en las Áreas de suelo urbano de actuación directa y en las Unidades de Ejecución en suelo urbano, salvo precisiones previstas y permitidas por la propia Ficha de Ámbito.

- Las determinaciones señaladas con tal carácter en las correspondientes Fichas de Ámbito.

- Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la Ley del Suelo y en estas Normas Urbanísticas.

##### **4.06.08. Determinaciones orientativas.**

Se considerarán determinaciones orientativas las siguientes:

- Todas las determinaciones no señaladas como vinculantes por estas Normas que se recogen en las Fichas de Ámbitos.

## **TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.**

### **CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Sección 1ª**

##### **Condiciones Generales.**

##### **5.01.01. Definición de parámetro regulador de la edificación.**

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Subsidiarias podrá, a través de las Ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

#### **Apartado 1.- Definición de parámetros que afectan a la parcela.**

##### **5.01.02. Área**

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas locales que presenta la misma calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

##### **5.01.03. Parcela.**

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por las presentes Normas Subsidiarias y servirán para asegurar la unidad mínima de construcción.

##### **5.01.04. Solar.**

Es aquella parcela que cumple lo preceptuado por el art. 4.03.12. de las presentes Normas y el artículo 82 del T.R.L.S. 1976.

##### **5.01.05. Parcela mínima.**

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 95 del T.R.L.S. de 1976.

2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.



3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

- La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

- Los servicios técnicos municipales estimen positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

#### 5.01.06. Parcela máxima.

1. Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como unidad máxima de construcción conjunta o unitaria.

2. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

#### 5.01.07. Dimensiones de las parcelas.

Las establecidas por la ordenanza particular de edificación en cada caso.

a) Frentes mínimos o máximos de parcela.

Se entenderán mínimos o máximos de fachada a vía pública coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

b) Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la ordenanza de edificación al menos en un 50% del frente mínimo definido en el punto precedente.

#### 5.01.08. Alineación.

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial.

La alineación tiene el carácter general de irrebalsable por la edificación.

#### 5.01.09. Rasante.

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación de las Normas Subsidiarias, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

**Apartado 2.- Definición de parámetros que afectan a la edificación.**

#### 5.01.10. Retranqueo.

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del lindero posterior.

b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

#### 5.01.11. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determina la Ordenanza particular.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior y en este caso se denominará fondo edificable, que en todos los casos deberá considerarse como valor máximo tolerable para la edificación. El fondo

edificable se medirá en cada punto de la línea de edificación en la perpendicular a ésta.

#### 5.01.12. Superficie ocupable.

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.

2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc. señala la correspondiente Ordenanza.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cubrición esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

b) En ningún caso el incremento de superficie ocupada por razón de patios podrá superar el 10% del porcentaje establecido de superficie ocupable en cada ordenanza particular.

4. Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

#### 5.01.13. Espacio libre de parcela.

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

#### 5.01.14. Superficie edificable.

1. Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

- La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas a aparcamientos en aplicación de la presente normativa, -salvo que estos aparcamientos estén situados en plantas sobre rasante-, o a instalaciones propias del edificio.

- La superficie construida de la primera planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, y por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.

- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.

- Las construcciones secundarias, siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

- Los balcones y terrazas, siempre que estén cubiertos, computarán al 50% su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del computo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

- Los soportales y plantas bajas diáfanas que no puedan ser objeto de cerramiento posterior.

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

- Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria y demás instalaciones comunitarias, así como trasteros, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del artículo 5.03.02.

#### 5.01.15. Superficie útil.

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas 2 cms., en concepto de guarnecidos y remates.

3. Además se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.

#### 5.01.16. Sólido capaz.

Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

#### 5.01.17. Longitud máxima de la edificación.

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

#### 5.01.18. Altura máxima de la edificación.

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable, o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado, la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 m., aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

#### 5.01.19. Altura máxima de coronación.

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.

- La correspondiente a la cumbre exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

#### 5.01.20. Altura máxima en patios.

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, depósitos de expansión, etc. o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

#### 5.01.21. Altura máxima de cornisa.

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

#### 5.01.22. Altura de la fachada.

La distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del último elemento construido.

#### 5.01.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

- Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.

- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45° apoyados en los bordes exteriores del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85 ml sobre la máxima de la edificación.

- Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.

- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.

- Los elementos ornamentales aislados, que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la Ordenanza particular de la zona correspondiente.

- Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada, para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

#### 5.01.24. Altura libre de planta edificada.

Será la que determine la Ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

#### 5.01.25. Planta baja.

1. Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de forjado sea igual o superior a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

#### 5.01.26. Semisótanos.

1. Se entenderá por planta semisótano aquella cuya cota negativa sea mayor de 0,30 m y menor de 1,75 m, estando la cara inferior de su forjado de techo a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante del terreno, y permita la iluminación natural y su ventilación cruzada. La altura libre mínima será de 2,20 m.

#### 5.01.27. Sótano.

1. Se entenderá por planta sótano aquella que incumple desfavorablemente los parámetros exigibles para su clasificación como semisótano, definido en el artículo precedente. La cara inferior de su forjado superior no podrá situarse a una altura superior a 0,50 m respecto de la rasante oficial de la alineación, o del terreno en caso de edificación aislada en interior de parcela.

#### 5.01.28. Ático y bajocubierta.

1. Planta ático es aquella comprendida entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta.

Podrá ir retranqueada o no respecto de las fachadas del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:

Sin retranqueo: la altura máxima libre del paramento vertical de ambas fachadas será como máximo de 1,20 m. En caso de que la cubierta arranque directamente del forjado sin que exista paramento vertical, se denominará bajocubierta.

Con retranqueo: este será, en relación a la fachada principal a viario, como mínimo de 4 m, y respecto a otras fachadas posteriores de 2,50 m.

**Sección 2ª:****Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación.****Apartado 1.- Condiciones de la edificación.****5.01.29. Condiciones de las piezas habitables.****1. Habitación exterior.**

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

- a) En todo caso deberá cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.
- b) Están en alguna de las siguientes situaciones:
  - Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.
  - Los huecos se abren a un patio de manzana o parcela o de luces que cumpla la norma correspondiente a patios.

**2. Habitación interior.**

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

**3. Pieza habitable.**

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

**4. Ventilación.**

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

- a) La ventilación puede ser:
  - Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.
  - Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos.

**5. Soleamiento.**

a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

- Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.

- Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45° trazado desde la altura máxima de coronación.

**6. Iluminación.**

a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 ml sobre el suelo.

**5.01.30. Condiciones de los patios.****1. Patios de manzana.**

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza de Edificación y Usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

**2. Patios de parcela.**

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las

presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las Ordenanzas de Edificación y Usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente, salvo las que permitan las Ordenanzas correspondientes.

**3. Patios de luces.**

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes.

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

- Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.

- En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderá a lo señalado en el artículo 5.01.56.

b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial según el cuadro siguiente:

USO DE LOCAL	DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE	SUPERFICIE MÍNIMA	LUCES RECTAS MÍNIMAS
Dormitorios	0,30 H > 3,5 m	H <sup>2</sup> /8 > 8,0 m <sup>2</sup>	3,5 m
Cocinas (sin dormitorios)	0,20 H > 2,5	H <sup>2</sup> /10 > 7,0	3,0
Piezas no habitables	0,15 H > 2,5	H <sup>2</sup> /20 > 6,0	3,0

NOTAS AL CUADRO: H es la altura del patio según art. 5.01.20.

- Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse inviolables en toda la altura del patio, permitiéndose un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

**4. Patio abierto a fachada principal o posterior.**

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 2,0 ml.

**5. Patios mancomunados.**

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,50 m.



## 6. Patio inglés.

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio. En general no se permite.

## 7. Luz recta.

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

**5.01.31. Condiciones de los elementos comunes.**

Serán de obligatorio cumplimiento los Decretos 16/1984 de 19 de diciembre sobre Normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y sobre Normativas para la supresión de barreras urbanísticas así como la NBE-CPI-96.

## 1. Acceso a las edificaciones.

a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes.

b) La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, entre la alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8%.

c) Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.

d) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria no superará los 75 m.

## 2. Elementos de circulación interior.

Se entienden por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

a) Las mesetas en plantas de pisos tendrán una superficie superior a 1,25 x 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80 x 2,00 metros en caso de edificios de uso público.

b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

c) Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de 3 viviendas o locales, tendrán una anchura libre mínima superior a 1,50 m.

-La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

## 3. Portales y pasos de entrada de vehículos.

a) El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal del doble de la anchura de la escalera con un mínimo de 2,50 m. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 m, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas.

c) El techo deberá recibir un tratamiento adecuado que garantice impermeabilidad y seguridad, pudiendo optarse por un falso techo que cumpla dichas condiciones, con objeto de ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.

## 4. Escaleras.

a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 m; no podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

c) Si abren hacia el rellano puertas de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 m. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 m.

d) En edificios de hasta tres plantas (B+2+E), (entrecubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

e) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 18,5 cms. y el ancho de la huella será como mínimo de 28 cms.

## 5. Rampas.

Se autoriza, en el acceso a los edificios, situar una grada de 0,08 m de altura máxima (medida en el centro de la grada o de la proyección de la puerta de acceso), para evitar la penetración de agua, sin necesidad de rampas auxiliares.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. El ancho mínimo será de 3,00 metros con el sobrancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 6,00 metros.

**5.01.32. Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no sean utilizados.**

## 1. Cerramientos.

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que como mínimo será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 m, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero).

b) Los cerramientos deben de presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

## 2. Accesos provisionales a los locales.

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta de chapa o madera con marco del mismo material convenientemente pintado con objeto de evitar el deterioro de los mismos.

**Apartado 2 Condiciones de las instalaciones.****5.01.33. Certificación de fin de obras.**

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

**5.01.34. Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/79, de 16 de marzo, sobre Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua

con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de estas Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán toda la normativa vigente y en particular las siguientes disposiciones generales:

- Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

- Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975 (BOE 1976-01-13).

- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

- Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974 (BOE 1974-10-02 y 03).

- Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las Normas vigentes de diseño.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería se resolverá:

- La continuidad del servicio, cuando pueda existir discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de 1 día (a razón de 200 lit/habit./día o 650 lit/viv./día).

- El grupo arrancará automáticamente una vez al día como mínimo para garantizar la renovación del agua del depósito regulador.

- La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario.

- La posibilidad de desagüe en todo punto de consumo.

- La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador entre éste y la llave de salida.

- La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo.

- La calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.

- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

- La posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

- La protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

#### 5.01.35. Desagües de pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública.

De no existir el alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

#### 5.01.36. Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de saneamientos quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.

- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.

- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradoras.

- Materiales decantables: 0,3 ml/l.

- KMnO<sub>4</sub>: 100 mg/l.

- DBO<sub>5</sub>: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaran.

#### 5.01.37. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a 8 m.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.

- Las normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

**5.01.38. Evacuación de basuras.**

Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 de la Jefatura del Estado, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

**5.01.39. Instalaciones de energía.****1. Instalaciones de electricidad.**

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (BOE 1973-10-09).

- Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- Ordenes del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973, 6 de abril de 1974, de 19 de diciembre de 1977 y de 30 de julio de 1981.

- Regulación de Medidas de Aislamiento de las Instalaciones Electrotécnicas.- Resolución de la Dirección General de Energía de 30 de abril de 1974.

**2. Instalaciones de baja tensión.**

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

**3. Instalaciones de puesta a tierra.**

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

**4. Instalaciones de gas.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

**5. Instalaciones de combustibles líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el Ayuntamiento vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

**6. Instalaciones de combustibles sólidos.**

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas rectoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

**7. Instalaciones de energía solar.**

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental; quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

**5.01.40. Servicios telefónicos.**

1. Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las ca-

nalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio, exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta las acometidas.

**5.01.41. Servicios postales.**

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos, (Decreto 1653/1964 de 14 de mayo de 1964 del Ministerio de la Gobernación).

**5.01.42. Instalaciones de calefacción.**

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

**5.01.43. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.**

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinan, requieran el aislamiento de la luz solar o deben ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por estos procedimientos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia, y en particular el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.

- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada, y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.

- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm<sup>2</sup> en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.

- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.

- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.

- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente del Ministerio de Industria.

- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.

- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.

- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.



- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

#### **5.01.44. Instalaciones de agua caliente.**

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, y toda aquella normativa vigente de obligado cumplimiento, en especial el Real Decreto 1751/98, de 30 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas en edificios.

#### **5.01.45. Instalaciones de TV y Radio.**

1. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente, de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

2. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

3. La instalación de antenas parabólicas y videos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 2 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental.

### **Apartado 3.- Condiciones de seguridad de la edificación.**

#### **5.01.46. Protección contra incendios.**

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permitan su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o vianantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

#### **5.01.47. Protección contra fenómenos atmosféricos.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando:

- El volumen edificado que debe protegerse.
- La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### **5.01.48. Señalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaño en escaleras y, en general, cuantas se-

ñalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

### **Apartado 4.- Condiciones de calidad constructiva de la edificación.**

#### **5.01.49. Aislamiento de la edificación.**

##### **1. Aislamiento térmico.**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

##### **2. Aislamiento acústico.**

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación, con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuados. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.

##### **3. Barreras antihumedad.**

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

#### **5.01.50. Calidad de las construcciones.**

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Para ello en los proyectos técnicos de obra mayor que se presenten solicitando licencia, se incluirá en su Memoria la justificación del cumplimiento de las Normas, Instrucciones, Reglamentos, y demás legislación vigente y obligatoria, en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

#### **5.01.51. Supresión de barreras arquitectónicas.**

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público serán de aplicación los Decretos y Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, así como la normativa vigente de obligado cumplimiento y lo que pudiera promulgarse.

### **Sección 3ª**

#### **Condiciones estéticas de la edificación.**

##### **5.01.52. Condiciones generales.**

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo de 1976.

2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre flanqueada por edificaciones en buen estado, ésta deberá adecuarse en su composición y materiales a las preexistentes.

3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

##### **5.01.53. Condiciones particulares de las fachadas.**

1. En sectores con fuerte grado de consolidación la composición de nuevas fachadas deberán armonizar con las ya existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.

2. Para ello se tendrán como puntos de referencia:

- Las líneas de cornisas y aleros, los ritmos de huecos en las distintas plantas y la subordinación de órdenes arquitectónicos en su caso, los recercados, impostas y zócalos así como la distinta combinación de materiales y tonos de estos.

- En la edificación existente se favorecerá en plantas bajas y locales comerciales los proyectos que ajusten su composición a la de la parte de la fachada del inmueble en que se ubiquen, recuperando en su caso la antigua estructura y composición alterada por intervenciones pasadas.

- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta, de forma que vaya en detrimento de su calidad estética o moleste a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 m sobre la acera, con las limitaciones de los artículos 5.01.29. y 5.01.37.

5. La utilización de plantas porticadas o soportales sólo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial y su altura será la correspondiente en planta baja a la ordenanza de edificación que lo afecte. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

6. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrán en cuenta como normas de seguridad:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cms. aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cms. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

- Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **5.01.54. Condiciones particulares de las medianeras.**

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellos edificios que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo.

4. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

#### **5.01.55. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes.**

1. La alineación exterior fijada por las presentes Normas Subsidiarias podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación y que en ningún caso podrá ser superior a 1,50 metros sobre vía o espacio libre público.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

4. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Ordenanza particular), tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.

5. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada en el artículo 5.01.30.

En el caso de entrantes en plantas superiores, con retranqueos iguales o inferiores a 2 metros deberá cumplirse que la anchura del mismo sea al menos igual a la profundidad.

6. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m y de una sola vez a contar desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación, volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90°.

7. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,20 m desde la rasante.

8. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados, los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 m respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

#### **5.01.56. Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas.**

1. Se entenderá por balcón todo aquel vuelo de la edificación que no supere los 0,75 m de anchura y tenga un peto diáfano.

2. Se entenderá por terraza el elemento con vuelo inferior a 1,50 m provisto de peto de material opaco o diáfano de altura inferior a 1,50 m.

3. Por mirador se define el elemento volado individualizado de fachada, cerrado y acristalado al menos en una superficie del 80%, con vuelo máximo de 0,85 m constituido verticalmente por elementos estructurales secundarios, ligeros (no de fábrica).

4. En los tres casos anteriores las Ordenanzas particulares de cada zona podrán definir parámetros menores.

5. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,20 m, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.

6. Como norma general, no podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público. Solamente podrá autorizarse este tipo de cierres, en los cuerpos abiertos que den hacia patios de manzana -privados- o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3% de la construida en cada planta del edificio.

#### **5.01.57. Cornisas y aleros.**

Quedarán reguladas sus condiciones por el apartado 8° del artículo 5.01.55. y por la Ordenanza de edificación correspondiente.

#### **5.01.58. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública.**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes servicios técnicos municipales. En su defecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial.

- Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,25 ml (incluidos colgantes).

- Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

- Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3 m medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.

- Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20.

- Los colocados de forma perpendicular a fachada (en bande-rola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml y no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación.

- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

- Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

- Los toldos deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

#### **Sección 4ª:**

#### **Normas Regulatoras del Medio Ambiente.**

#### **5.01.59. Disposiciones generales.**

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés, la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes y la adecuación del diseño y los materiales a utilizar con los existentes en la zona.

2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 73 de la Ley del Suelo, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación. Esta exigencia incluye a los edificios de uso industrial.

3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de forma y materiales.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

5. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que los servicios municipales correspondientes establezcan.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

7. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado.

8. Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

## **CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES DE USO**

### **Sección 1ª:**

#### **Estructura general de la Norma.**

#### **5.02.01. Objeto de la Norma.**

Las presentes Normas de Usos regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas categorías de suelo que se definen en las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Apartado 1. Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.**

#### **5.02.02. Estructuración de los usos y definiciones.**

##### **1. Clasificación de los usos.**

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

##### **a) Clasificación de los usos para su asignación.**

- Uso global.
- Uso característico.
- Uso pormenorizado.

##### **b) Clasificación de los usos por su utilización.**

- Uso público.
- Uso privado.
- Uso colectivo.

##### **c) Clasificación de los usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos.**

- Autorizado.
- Compatible.
- Complementario.
- Tolerado.
- Prohibido.

##### **d) Clasificación de los usos por su titularidad.**

- Usos de dominio público.
- Usos de dominio privado.

##### **2. Definición de cada clase de uso.**

##### **a) Usos globales.**

Es el uso establecido por las Normas para desarrollar las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado.



Los usos globales son la síntesis de los usos característicos definidos por las Normas Subsidiarias dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el uso característico prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

b) Uso característico.

Es el uso pormenorizado o agrupación de ellos predominante en un área, parcela o ámbito.

c) Uso pormenorizado.

Son los usos más detallados contemplados por las Normas para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

d) Uso público.

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, gestionados por la administración o por los particulares por delegación de ésta.

e) Uso privado.

Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

f) Uso colectivo.

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

g) Uso autorizado.

Son los usos pormenorizados asignados por las Normas y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para estos por las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

h) Uso compatible.

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso característico.

La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter condicionado o no del uso compatible y, en su caso, el condicionamiento impuesto.

i) Uso prohibido.

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las Normas de COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD de los USOS establecidos por las presentes Normas.

Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de las Normas, o las Ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

j) Uso complementario.

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, debe de coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

k) Uso tolerado.

Son usos tolerados los existentes que no coincidiendo con el uso característico del área se conceptúan por las Normas como compatibles; y que a pesar de no ajustarse a las Normas de Compatibilidad contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

m) Usos de dominio público.

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) y e) del Reglamento de Planeamiento, las Normas Subsidiarias determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

n) Usos de dominio privado.

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento, las Normas Subsidiarias proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

**5.02.03. Regulación de los usos.**

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.05. y con las siguientes Normas según la clase de suelo de que se trate:

a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 2 de estas Normas.

b) En suelo urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.

c) En suelo no urbanizable con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

**Sección 2ª:**

**Régimen General de Usos.**

**Apartado 1. Regulación de usos.**

**5.02.04. Definición de usos globales y pormenorizados.**

La presente Normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1 Residencial	vivienda unifamiliar vivienda colectiva
2 Productivo	industrial almacenes y talleres actividades agropecuarias
3 Terciario	oficinas y bancos comercios hoteles establecimientos públicos
4 Equipamiento	deportivo educativo sanitario asistencial cultural espectáculos religioso administración y pequeños servicios urbanos
5 Servicios urbanos	servicios urbanos generales cementerios
6 Espacios libres	parques urbanos zonas verdes públicas zonas verdes privadas espacio libre uso público
7 Infraestructuras	Infraestructuras básicas de energía
8 Red viaria	red viaria interurbana red viaria urbana sendas y caminos
9 Transportes	ferrocarril
10 Aparcamientos	áreas de estacionamiento aparcamientos privados
11 Usos ligados al suelo sin destino urbano	usos especiales en suelo no urbanizable

## Apartado 2. Régimen de compatibilidad de usos.

### 5.02.05. Estructuración.

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el artículo 5.02.03. de la Sección precedente.

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:

a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades y Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

b) Para los distintos usos, mediante lo establecido en las diferentes ordenanzas.

2. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores, todos los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.

3. Se considerará que las actividades han de situarse en S.N.U. cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, con las medidas correctoras posibles, es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano.

Por estar así clasificados deberán localizarse en suelo no urbanizable de régimen común, siempre y cuando ostenten el carácter de utilidad e interés social al amparo del artículo 85 de la Ley del Suelo de 1976, y asuman expresamente el carácter de excepcionalidad y provisionalidad inherentes a los usos especiales en S.N.U.

### 5.02.06. Régimen específico en suelo urbano.

El régimen de compatibilidad en suelo urbano se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta Ordenanza define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza y en qué situaciones concretas.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico.

## Apartado 3.- Limitaciones de actividad.

### 5.02.07. Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

CUADRO DE ESTÁNDARES LIMITADORES DE ACTIVIDAD POR CATEGORÍA

CATEGORÍA	CLASE ACTIVIDAD SEGÚN RAMINP	POTENCIA kw	DENSIDAD POTENCIA kw/m <sup>2</sup>	AMBIENTE ACÚSTICO MÁXIMO EN dB (A)		RIESGO INTRÍNSECO AL FUEGO. GRADO PELIGROSIDAD PRODUC.	EMISIÓN MÁX. DE POLVO Y GASES COM
				08-22 h	22-08 h		
I	Actividades molestas y actividades con corrección	5	0,05	45 (40)	5 (00)	Bajo	1,5/1/0
II	Actividades no clasificadas y actividades molestas con corrección	15	0,15	40 (35)	30 (27)	Bajo-medio	1,5/2/1
III	Actividades molestas e insalubres y no clasificadas. Actividades nocivas con restricciones y correcciones.	Limitada	Limitada	75 (55)	50 (45)	Sin establecer, en función de su distancia a actividades residenciales	5/2,5/1,5
IV	Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	Limitada	Limitada	75 (60)	50 (45)	Sin establecer, en función de su distancia a uso residencial	Sin establecer
		(1)				(2)	(3)

Notas al cuadro de Estándares Limitadores de Actividad.

(1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva.

(2) Según se define en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

(3) Expresado por tres valores en el orden siguiente:

Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg/h de polvo.

Índice de ennegrecimiento de Ringelman referente a gases combustibles, en periodo de arranque de funcionamiento.

Ningún elemento podrá originar vibraciones en los espacios habitables colindantes, que se sitúen por encima del umbral de percepción de vibraciones de una persona, es decir, el mínimo movimiento del suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia de vibraciones por métodos táctiles o la observación de objetos en movimiento.

## CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.

### Sección 1ª:

#### Uso residencial.

### Apartado 1.-Definición y usos pormenorizados comprendidos

#### 5.03.01. Definición del uso global.

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

#### 5.03.02. Clasificación y definición de usos pormenorizados.

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar.

Es la que albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de uso más o menos restringido, pero público.

b) Vivienda colectiva:

Es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

### Apartado 2. Condiciones generales del uso global.

#### 5.03.03. Condiciones de la edificación.

1. Vivienda mínima.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

2. Superficie de vivienda mínima.

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,40 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 ml, no computándose estos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.

4. Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 1,80 x 0,825 ml.

Además la anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a la vivienda: 0,825 ml.

- Cuarto de aseo: 0,625 ml.

- Resto dependencias: 0,725 ml.

5. Dimensiones y superficies útiles mínimas.

- Estancia.

Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.

- Estancia-Comedor.

Las estancias-comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.

- Estancia-Comedor-Cocina.

Las estancias-comedor-cocina tendrán una superficie útil mínima de 16 m<sup>2</sup> para viviendas de un sólo dormitorio, de 18 m<sup>2</sup> para las de dos dormitorios y de 20 m<sup>2</sup> para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 m.

- Cocina.

Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 m. Su superficie podrá dividirse en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

- Cocina-Comedor.

Las cocinas-comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 m.

- Dormitorio conyugal.

Los dormitorios conyugales tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 m.

- Dormitorio doble.

Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m<sup>2</sup>. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30 m.

- Dormitorio sencillo.

Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 m.

- Cuarto de baño.

Los cuartos de baño tendrán una superficie libre útil mínima de 3 m<sup>2</sup> y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 m.

- Pasillos.

Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de 0,35 x 1,6 m.

- Vestíbulos.

Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 m.

- Tendedero.

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien mediante solución comunitaria en viviendas colectivas. Toda vivienda de más de 1 dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta, de al menos 2,5 m<sup>2</sup> destinados a este fin, y que deberá situarse, siempre que sea posible hacia patio interior o de manzana, y en cualquier caso, oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas.

Asimismo, podrá sustituirse por la posibilidad de tendido de cuerdas, accesibles desde el interior de la vivienda (o desde el interior del edificio en el caso de tendederos comunes), con una longitud mínima de cuerda de 5 m/viv., en una sola fila y siempre hacia espacios ocultos desde la vía pública.

## 6. Distribución.

- El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

- En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

## 7. Vivienda exterior.

Todas las viviendas que se realizan al amparo de estas Normas Subsidiarias serán exteriores en los términos exigibles por las mismas. A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 5 m. de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.

b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:

- Que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura.

- Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto (1 + 1/2) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.

- Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.

- Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendio.

Las dimensiones mínimas de los patios se establecen en el punto 5.01.30.

## 8. Iluminación.

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior cumpliendo las siguientes condiciones:

- Estar, comedores y cocinas:

Superficie mínima acristalada igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación.

- Dormitorios:

Superficie mínima acristalada igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación, contados a partir de un antepecho de 0,90 m.

- Aseos:

Podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima igual a 1/10 de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su ventilación en la forma que se indica en el apartado siguiente: 9. Ventilación.

En entrecubiertas se autorizará un lucernario cada 20 m<sup>2</sup>. Aquellos trasteros que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc) se organice una zona destinada a trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta, construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente.

## 9. Ventilación.

- Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación en estar, comedor, cocina-comedor, cocinas y baños y de 1/20 en dormitorios. En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice dos renovaciones por hora.

- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior.

- Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt ó similares.

- Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a un volumen/hora y afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.



#### 10. Galerías.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a 1/3 de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales.

#### 11. Escaleras y portales.

- Todas las plantas de edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de 0,80 ml de anchura.

Las anchuras libres mínimas de cada tramo de escaleras serán las siguientes:

- Casas de una sola vivienda: 0,90 ml.

- Casas de hasta cinco viviendas: 1,00 ml.

- Por cada cuatro viviendas más o fracción, se aumentará el ancho de la escalera en diez centímetros.

- Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas por planta.

- La iluminación de la escalera por medio de lucernarios en los techos sólo será permitida siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2"3 del área de la planta de la caja de la escalera.

- En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Podrán situarse, como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad de vez y media esta dimensión.

- El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.

- En caso de disponer el edificio de más de una escalera, se tomará como ancho de escalera al efecto del artículo 5.03.05. de estas Normas el de la más ancha de las existentes más 1 ml por cada una de las restantes.

#### 12. Sótanos y semisótanos.

- En edificaciones residenciales colectivas, los espacios en semisótano y/o sótanos para trasteros deberán constituir un sector de incendio independiente con puerta de RF-60.

- La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 mts. de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue de elementos estructurales o conducciones puntuales.

#### 13. Cerramiento de los locales comerciales vacíos.

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa la concesión de la licencia de primera ocupación, que las caras inferiores de los forjados de suelo de las plantas con uso residencial (normalmente planta primera del edificio), así como de la cubierta, estén perfectamente raseadas.

#### 5.03.04. Condiciones de los servicios.

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

2. El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable de 150 lit/habi/día o 500 lit/viv/día, distribuida en la vivienda como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría, de 0,10 l/s de agua caliente y una presión de servicio en sus puntos de suministro superior a 7 m.c.a.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, en condiciones de uso, al menos un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.

3. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente como una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

4. La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,50 ml. de altura en el centro de cada habitación, para una temperatura exterior de 2°C.

5. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, deberán cumplir la reglamentación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

6. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites que se establecen. Su emplazamiento y dimensiones se adecuarán a lo fijado por la normativa sectorial de aplicación, debiendo cuidarse las soluciones estructurales para garantizar la estabilidad y la no transmisión de ruidos y vibraciones.

7. Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 ml medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 ml medidos desde la cumbre. Su ubicación y anclaje garantizarán la rigidez necesaria para su funcionamiento y mantenimiento, evitándose la aparición de manchas visibles desde el exterior en los cerramientos y con un nivel de ejecución que resuelva el correcto aislamiento térmico.

#### 5.03.05. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

1. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior.

2. El portal, en viviendas colectivas, tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 ml x 2,50 ml siendo su anchura en todo caso igual o superior al doble del ancho del tramo de la escalera de pisos según art. 5.03.03.

Esta dimensión mínima se mantendrá desde el acceso hasta el arranque de la escalera general. Su altura mínima será 3 ml.

3. En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio residencial colectivo, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml, permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 ml por 0,60 ml y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación de la población a que sirvan en caso de incendio.

4. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

5. En promociones de 5 o más viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos a una vivienda, de acuerdo con las normas de diseño correspondientes a la supresión de barreras arquitectónicas.

#### 5.03.06. Condiciones del aparcamiento privado de automóviles.

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente CAPÍTULO referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado.

#### Sección 2ª:

#### Uso productivo.

#### Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.

#### 5.03.07. Definición del uso global.

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como todas aquellas actividades relacionadas con explotaciones agropecuarias, excepto las de nivel familiar.

#### 5.03.08. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

#### 1. Industrial.

Se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución. Su límite de potencia viene regulado en los artículos 5.02.05 y 5.02.07 de estas Normas.

#### 2. Talleres y almacenes.

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público.

Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas, tando pequeñas transformaciones y actividades artesanales que no exijan potencia superior a los 10 KW, como servicios terciarios. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación y mantenimiento del automóvil.

### 3. Agropecuarios.

Se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, y que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes por razón de la materia.

## Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.

### 5.03.09. Condiciones de la edificación.

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los servicios técnicos municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

2. Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga la Ley 5/93, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.

3. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE, CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-96 y las que con posterioridad les sean de aplicación, impidiendo que al exterior puedan llegar ruidos o vibraciones que sobrepasen las limitaciones establecidas.

4. Los locales dedicados a la actividad industrial deberán disponer de dos metros cuadrados y diez metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Las superficies iluminantes, naturales o artificiales alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local, con intensidad de iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 60 a 100 m<sup>3</sup> de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad.

5. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

6. La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 m, salvo en algún tipo de actividades agropecuarias en que podrá reducirse a 2,80 m.

7. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

### 5.03.10. Condiciones de las instalaciones.

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

2. En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosi-

vos, deberán instalarse con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse en Categoría I compatible con otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o aparcamiento privado de vehículos.

### 5.03.11. Condiciones ambientales.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.

3. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinados por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decreto 833/1975).

4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas por éste, o en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985.

5. Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de vertido a la Red Municipal de Alcantarillado y, en su defecto, al Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 234 y siguientes).

## Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

### 5.03.12. Condiciones particulares del uso industrial.

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

- El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de la actividad industrial o que limiten las diferentes formas de molestia.

El Ayuntamiento redactará una lista de denominaciones con las actividades industriales, con especificación y pormenorización de los parámetros ambientales que determinados por estas Normas Subsidiarias le sean de aplicación, en función de las Areas en que se sitúen y del tipo de molestia pormenorizado que el interés social trata de limitar.

- Para la clasificación que aquí se maneja de las actividades según los conceptos de **molestas, insalubres, nocivas o peligrosas**, se estará a lo dispuesto en el Decreto de 30 de noviembre 2414/1961, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones y nuevas interpretaciones derivadas del cambio tecnológico.

- Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por estas Normas Subsidiarias, podrá considerar esta actividad como categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la Situación en que se admite.

Si las medidas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas Normas.

2. Condiciones particulares en caso de uso diferente al característico del edificio.

- En todas las situaciones, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio.

3. Condiciones particulares en caso de edificio de uso distinto al global de la zona.

- Se podrá utilizar la fuente de energía más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que sean contiguos a la actividad residencial, debiéndose situar en estos casos dentro de una zona de uso productivo.

- Las materias primas deberán estar exentas de materias volátiles, inflamables o tóxicas o molestas, y los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias, de forma individual con una altura mínima de 2 metros por encima del alero y atendiendo a las prevenciones que se indican en las condiciones de los servicios para el uso residencial.

- Podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10% de la superficie edificada.

- En edificios anejos a construcciones unifamiliares o núcleos rurales, cuando la actividad básica no esté basada en la elaboración o transformación de recursos naturales agropecuarios o forestales, la superficie máxima de actividad industrial será de 300 m<sup>2</sup>, limitándose asimismo la potencia máxima instalada a 10 KW. Cuando esté vinculada a estos recursos, la superficie máxima construida será de 450 m<sup>2</sup> con potencia productiva máxima instalada de 15 KW.

- En los edificios descritos en el punto anterior, con independencia de los procesos que se desarrollen, la edificación industrial deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el medio físico, el entorno edificado y el paisaje, en cuanto a forma, colores, tratamiento de los materiales y disposición de dichos elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo compete en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.

- Cuando la superficie de la actividad industrial sea superior a 300 m<sup>2</sup>, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie útil ó fracción, incrementándose en 1 camión más, por cada 500 m<sup>2</sup> ó fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.

4. Condiciones particulares en zona de mismo uso global.

- En tanto no se especifiquen más datos en la Ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 metros como altura útil medida en el interior de la nave.

Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente aprobar su instalación y funcionamiento, cuando a juicio de los servicios técnicos se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

5. Condiciones particulares en S.N.U.

En todos los casos se atenderá a la normativa vigente sobre las materias de la actividad, productos manipulados, características de la actividad localizada y condiciones específicas de edificación que les sean de aplicación, por la zona en que se ubiquen, o por aplicación de las condiciones pertinentes en razón de su interés social. Se atenderá en cuanto a vertidos, a la Ley de Aguas y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### 5.03.13. Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes.

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial.

Quando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.

No podrán albergarse materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en zonas de uso productivo en naves o edificios exclusivos adecuados y alejados más de 2.000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en estas Normas Subsidiarias considerar que puede reducirse esta distancia.

La ubicación de talleres y almacenes, en función del nivel de riesgo intrínseco definido por la NBE-CPI-96, se ajustará al siguiente cuadro:

NIVEL RIESGO	(Edificio de uso diferente)			(Zona de uso global distinto)	(Zona de igual uso global)
	Sot	P.B.	P.P.		
INTRÍNSECO					
BAJO	A	A	P	A	A
MEDIO	P	P	P	A	A
ALTO	P	P	P	P	A

Con las condiciones señaladas en cada caso por la NBE-CPI-96.

La actividad de almacén deberá cumplir los Estándares Limitadores de Actividad establecidos para la actividad industrial, en situaciones semejantes.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad no permitida según las Normas.

#### 5.03.14. Condiciones particulares del uso agropecuario

1. Los edificios o naves destinados a usos agropecuarios podrán localizarse exclusivamente en áreas productivas y en S.N.U.

2. Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.

3. No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o peligrosos, a menos de 2.000 metros de cualquiera de los núcleos de población existentes, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen y reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

4. Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias, tanto consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

#### Sección 3ª:

#### Uso terciario.

**Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.**

#### 5.03.15. Definición del uso global.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos o transportes.

#### 5.03.16. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

1. Uso comercial (comercios y mercados).

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra o a la venta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté com-



prendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

#### 2. Uso de oficinas y bancos.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

#### 3. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, etc.

#### 4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, hostales, pensiones, residencias de empresa, etc.

### Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.

#### 5.03.17. Condiciones comunes a todas las categorías.

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantea.

4. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

5. Con carácter general los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con la calle, salvo especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

6. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- La normativa de protección de incendios, especialmente la NBE-CPI-96 así como las restantes que sean de aplicación.

- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de tabaco, etc.- en los que con el informe favorable de los servicios técnicos municipales pudiera reducirse esta superficie) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

- La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la Ordenanza de aplicación.

- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

7. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a una revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionar correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

8. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Título y Capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

9. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

10. La altura libre mínima de los aseos será la señalada en el artículo 5.03.03.

#### 5.03.18. Condiciones particulares del uso terciario en planta baja de edificio de uso característico diferente.

1. Las actividades de superficie menor de 100 m<sup>2</sup>c deberán contar con un frente mínimo de 1,60 ml.

2. Las actividades de superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>c deberá contar con un acceso mínimo de 1,60 ml más 0,80 ml por cada 100 m<sup>2</sup>c más o fracción.

Asimismo, dispondrán de un frente mínimo a viario público mayor o igual del doble del acceso mínimo.

3. En ambos supuestos anteriores si el acceso se produce a través de pasillo, estrechamiento o embocadura la profundidad máxima de ésta será igual o inferior al frente mínimo.

#### 5.03.19. Condiciones particulares del uso terciario situado en edificio en zona de uso global distinto.

Pueden presentarse dos casos, que se trate de edificio adosado o de edificio aislado.

En el primero de ellos puede ser consecuencia de la calificación pormenorizada de las Normas, en cuyo caso se registrará por las Normas Generales del Uso Global y las particulares del uso pormenorizado de que se trate. Si la calificación pormenorizada de la parcela no es terciaria, será la Ordenanza particular la que determine las posibilidades y condiciones para su instalación.

En todo caso las condiciones de edificación vendrán regladas siempre por la Ordenanza correspondiente o por la Ordenanza mayoritaria en el área donde se ubique la parcela de uso terciario. En caso de duda de interpretación tendrá prioridad la Ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

En caso de edificio aislado con calificación pormenorizada, las condiciones de uso se obtienen por remisión a las Normas Generales del Uso Global y las particulares del uso pormenorizado de que se trate.

Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para el uso de equipamiento.

2. Los usos terciarios situados en zonas productivas, dentro de edificio de otro uso característico, deben someterse a todas las

reglamentaciones sectoriales que afecten a la seguridad e higiene en relación con los usos circundantes.

El uso hotelero y el de establecimientos de hostelería y recreativos no hoteleros sólo se permiten en edificio exclusivo o combinado entre sí, pero no con usos productivos y siempre en parcela aislada.

El uso de oficinas y bancos puede tolerarse en edificio adosado a otros de uso productivo siempre que se garanticen las medidas de seguridad en relación con los procesos productivos medianeros existentes y/o tolerados en la Ordenanza de la zona industrial de referencia.

### **Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados.**

#### **5.03.20. Condiciones particulares del uso comercial.**

##### **1. Condiciones comunes a todas las categorías.**

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>u, un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m<sup>2</sup>u más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m<sup>2</sup>u se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

d) Las superficies destinadas al almacenamiento en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 200 m<sup>2</sup>u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con anteaño por cada 200 m<sup>2</sup>u o fracción.

2. Condiciones particulares del uso comercial en edificio de uso diferente.

a) En planta sótano o semisótano.

Se prohíben con carácter general.

La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,30 ml cuando lo permita la ordenanza.

b) En planta baja.

Las alturas libre mínimas de los locales comerciales en planta baja será de 2,60 ml cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada, tal y como se indica en el artículo 5.01.29.

Cuando la superficie total de una actividad comercial sea superior a 300 m<sup>2</sup>u, y a juicio de los servicios técnicos municipales requiera de una zona de carga y descarga se dispondrá ésta con capacidad mínima para un vehículo de 3.500 Kg. de carga máxima, hasta 500 m<sup>2</sup>u, incrementándose en otra plaza más cada 500 m<sup>2</sup>u o fracción, y una superficie del 10% de la útil total.

#### **5.03.21. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos.**

##### **1. Condiciones comunes a todas las categorías.**

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

a) Hasta 50 m<sup>2</sup>u, un aseo con anteaño siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo, aspecto que deberá quedar claramente especificado en la documentación que se presente. En su defecto se dispondrán dos unidades de aseo con anteaño.

b) Por encima de 50 m<sup>2</sup>u y por cada 100 m<sup>2</sup>u o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

c) En el supuesto b) se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

2. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos dentro de edificio de uso diferente.

a) El acceso desde la calle y los núcleos de escaleras para la parte del edificio destinado a uso residencial deberán ser totalmente independientes del destinado al uso de oficinas.

Se exceptuarán los despachos profesionales anexas a vivienda y los restantes casos de excepcionabilidad previstos en las Normas Subsidiarias.

b) Los locales de oficina situados en planta baja podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquéllos sean indivisibles de la planta baja.

d) Las escaleras de comunicación entre sótano, semisótano, y planta baja tendrán una anchura mínima de 1 ml siempre que no se superen los 200 m<sup>2</sup> útiles de planta a comunicar; se dispondrá de una escalera suplementaria de las mismas características por cada 200 m<sup>2</sup>u o fracción de planta suplementarios, o se incrementará la anchura libre de la escalera única en la dimensión correspondiente.

e) Los despachos profesionales anejos a la vivienda del titular no podrán superar el porcentaje de ocupación fijado en la Ordenanza correspondiente, su superficie útil o, en su defecto, el 50% de la total de la vivienda y siempre que se dé cumplimiento a las condiciones del uso de vivienda que le sean de aplicación.

#### **5.03.22. Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos de hostelería no hoteleros.**

##### **1. Condiciones comunes a todas las categorías.**

- Los establecimientos comprendidos dentro de este uso pormenorizado deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27 de agosto) así como la NBE-CPI-96, Norma Básica de la Edificación para la Protección contra incendios, así como cuantas Ordenanzas sobre materia de su competencia dicte el Excmo. Ayuntamiento de Villadangos del Páramo.

- En particular podrán dictar Ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes Normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones, etc.

- Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros.

- Las actividades clasificadas en este uso cumplirán los parámetros medio-ambientales correspondientes a la Categoría I en el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.07 de estas Normas.

2. Condiciones particulares del uso de establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros en edificio de uso distinto.

- Este uso cumplirá idénticas condiciones que las reguladas para el uso comercial, no contradictorias con las que se indican a continuación.

- El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial.

- Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>u dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m<sup>2</sup>u suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

#### **5.03.23. Condiciones particulares del uso hotelero.**

1. Condiciones particulares del uso hotelero en edificio de uso global distinto.

- No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano. Tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

- Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 m<sup>2</sup>u deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir.

### **Sección 4ª:**

#### **Uso de equipamiento.**

##### **Apartado 1.- Contenido.**

#### **5.03.24. Definición del uso global.**

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

**5.03.25. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.**

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

**1. Educativo.**

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades excepto el universitario, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de preescolar, guardería, EGB, FP, academias, talleres ocupacionales, etc.

**2. Sanitario.**

Actividades de uso público o colectivo destinado a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, hospitales, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria, etc.

**3. Deportivo.**

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como educativos, etc.

**4. Asistencial.**

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo residencias, pisos tutelados, centros de rehabilitación, centros de información, etc. Ocasionalmente, cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles a los dos usos y sus normas de compatibilidad.

**5. Cultural-Asociativo.**

Actividades de uso público, colectivo o privado destinados a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación.

Incluye, por ejemplo, bibliotecas, salas de exposiciones, centros de investigación y asociaciones con los fines precitados.

**6. Religioso o de culto.**

Comprende los espacios y edificaciones destinados al culto religioso, así como los ligados a éste, y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

**7. Espectáculos.**

Actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye cines, teatros, circos, plazas de toros, etc.

**8. Administración y pequeños servicios urbanos.**

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas al funcionamiento de las primeras.

Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, así como de sus departamentos técnicos, burocráticos o de servicio.

**Apartado 2.- Condiciones generales de uso global.****5.03.26. Condiciones comunes a todas las categorías.**

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el período de vigencia de estas Normas.

2. En particular cumplirán las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección de incendios NBE-CPI-96 y todas las concurrentes en vigor.

3. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles, tanto preceptivas como optativas, se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente capítulo referente a las condiciones específicas del uso de aparcamientos públicos.

**Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.****5.03.27. Condiciones comunes a todas las categorías.**

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según su situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en los artículos 5.02.05. al 5.02.07. de estas Normas, y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

**5.03.28. Condiciones particulares en edificio de uso distinto.**

1. Cuando lo permita la Ordenanza de aplicación se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera o entresuelo, conectadas mediante elementos de unión independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial.

2. La altura libre mínima será de 2,80 ml.

**5.03.29. Condiciones particulares en zona de uso global diferente.**

1. Las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso característico de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por las Normas Subsidiarias.

- Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso característico de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción:

\* Se aplicará la Ordenanza de Edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. Esta aplicación se refiere exclusivamente a las condiciones tipológicas y volumétricas, ya que el uso es el correspondiente a la calificación pormenorizada.

\* Se aplicará la Ordenanza OR-4, edificación aislada en su grado 2º, con su edificabilidad incrementada a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación de las Normas, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de la posibilidad anterior o de otra alternativa que permita incrementar un 15% su superficie edificada actual siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

b) En áreas de edificación aislada, se establecen las siguientes condiciones:

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueos: Los de la ordenanza de la zona, excepto al viario de fachada que podrá ser nulo.

Altura máxima: Dos plantas y 7,50 m de altura de cornisa. Podrá levantarse una tercera planta retranqueada tres metros en todo el perímetro.

**Sección 5ª:****Uso de servicios urbanos.****Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.****5.03.30. Definición del uso global.**

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población.



**5.03.31. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.**

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

## 1. Servicios urbanos generales.

Incluye todas las actividades del uso global excepto cementerios.

Incluye a título de ejemplo servicios de limpieza, gasolineras, bomberos, policía municipal, cocheras municipales, etc.

## 2. Cementerios.

Comprende este uso los espacios adcritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

**Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.****5.03.32. Condiciones comunes a todas las categorías.**

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las normativas sectoriales correspondientes y concretamente las Normas Básicas de la Edificación y la Norma de Protección de Incendios NBE-CPI-96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la misma establecida para el uso de equipamientos públicos en estas Normas.

**Sección 6ª:****Uso de espacios libres.****Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos****5.03.33. Definición del uso global.**

Comprende los espacios libres de edificación ajardinados o no destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

**5.03.34. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.**

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

## 1. Parques urbanos.

Zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones.

## 2. Zonas verdes públicas.

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo.

## 3. Espacios libres de usos públicos.

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

## 4. Zonas verdes privadas.

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado, calificadas por las Normas o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y Usos.

**Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.****5.03.35. Condiciones comunes a todas las categorías.**

1. Las instalaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Cuando el tamaño de la instalación u obra, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento

realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio-ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

4. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de zona verde.

Las cláusulas de excepcionalidad se regulan en las condiciones de los usos pormenorizados definidas en el apartado siguiente.

**Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados.****5.03.36. Condiciones particulares de los Parques Urbanos.**

Estos parques mantendrán el carácter de parques urbanos ajardinados prioritariamente, si bien pueden admitir además inclusiones de actividades en superficie no cubierta ni cerrada de tamaño medio y pequeños edificios para usos culturales y recreativos exclusivamente.

1. Se autorizan los usos de equipamiento cultural en edificios menores del 5% de la superficie total del parque, con una altura máxima de la cara superior del último forjado de 3,5 ml y en edificios aislados menores de 500 m<sup>2</sup>.

2. Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes sólo de suelo, con una superficie menor del 15% de la total del parque, con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento del suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques.

3. Se autorizan los quioscos no estables para la expedición de bebidas, artículos de feria, etc., de tamaño menor de 50 m<sup>2</sup>, en proporción no mayor de una por cada 2.000 m<sup>2</sup>, en época de fiestas o romerías propias de la zona, previa concesión municipal.

4. La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriormente autorizados no podrá superar el 20% de la total del parque.

**5.03.37. Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos.**

1. En estas áreas se autoriza la localización de mini-instalaciones deportivas descubiertas (pistas de minibasket, minifútbol, etc.), carentes de cualquier elemento o superficie construida.

2. Se autorizan las instalaciones provisionales de usos culturales, recreativos o espectáculos.

3. Están prohibidos los aparcamientos públicos en superficie.

4. El Ayuntamiento autorizará o no la implantación de quioscos provisionales (de temporada) de bebidas, periódicos, etc. según el régimen general establecido para estas concesiones.

**Sección 7:****Uso de infraestructuras.****Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.****5.03.38. Definición del uso global.**

Es el uso global que corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

**5.03.39. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.**

## 1. Infraestructuras básicas.

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de producción, almacenaje o distribución de la energía (eléctrica, gas) del agua y de los residuos sólidos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, depósitos de gas, redes de aguas residuales y su depuración, así como los vertederos de residuos sólidos, etc.

**Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.****5.03.40. Condiciones generales.**

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y en concreto las normas básicas de edificación y la norma de protección de incendios NBE-CPI-96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la que fije la Ordenanza reguladora correspondiente a la zona de ordenación en que esté incluida la parcela.

**Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados.**

**5.03.41. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas.**

1. Serán admisibles en zonas de uso global idéntico y en S.N.U., y su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

2. En lo que respecta a los pasillos de redes de alta tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

a) En estos pasillos, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de noviembre).

b) Para velar por la seguridad de personas y bienes, así como para garantizar la idoneidad técnica de las instalaciones serán de obligado cumplimiento las Normas siguientes:

- Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre (BOE N° 311). Su artículo 35.2 regula el tendido aéreo de líneas  $\geq 30$  KV en las distintas clases de suelo.

- Reglamento de estaciones de transformación, centrales y líneas, Orden de 23 de febrero de 1949 (BOE del 10 de abril de 1949). En vigor hasta que se aprueben las instrucciones técnicas del Reglamento aprobado por el Real Decreto 3275/1982.

- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

- Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (BOE N° 242).

Otras disposiciones complementarias vigentes.

**Sección 8:**

**Uso de red viaria.**

**Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.**

**5.03.42. Definición del uso global.**

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

**5.03.43. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.**

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Red viaria interurbana.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales.

2. Red viaria urbana.

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

3. Red de sendas rurales.

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo no urbanizable no incluidas en la red viaria interurbana.

Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, etc.

**Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.**

**5.03.44. Condiciones generales del uso global.**

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

3. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:

a) En la red viaria interurbana lo es, en función del rango de la vía, la Delegación del Ministerio de Fomento para las carreteras nacionales, la Delegación Territorial en León de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León para las comarcales y la Diputación Provincial de León para las locales, y la reglamentación básica será la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y la Ley General de Carreteras del Estado.

b) En la red viaria urbana lo es el Ayuntamiento y su reglamentación básica serán las propias Normas Subsidiarias y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.

c) En la red de caminos rurales lo es el Ayuntamiento.

4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

5. Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante por la cuantía del deterioro causado.

**Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados.**

**5.03.45. Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana.**

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por la Ley General de Carreteras y por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y sus desarrollos reglamentarios.

2. A estos efectos las Normas Subsidiarias recogen en el plano B-1, término municipal, las carreteras de esta red, con sus correspondientes bandas de protección, que en las carreteras locales son de 1 m a la arista de las mismas para cerramientos translúcidos, (3 m de dominio público y 8 m de zona de servidumbre) y de 18 m o 25m, según el rango de las mismas para las edificaciones. En el caso de las LE-413 de Valcabado a Villadangos, LE-442 de Villanueva de Carrizo a Estación de Villadangos y la LE-443 de Villadangos a Combarros, dicha distancia será de 18 m. La N-120, se regirá por la Ley General de Carreteras, que establece una distancia de 25 m desde la arista exterior de la calzada a la línea de la edificación.

3. Los usos de estaciones de servicio, aparcamientos de descanso, etc., propias del servicio directo al uso característico de estas vías se regulan, la N-120 por la Ley General de Carreteras y el resto por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. Requerirán la autorización del organismo del que dependan, Diputación Provincial o Junta de Castilla y León. Se localizarán siempre dentro de la zona de servidumbre definida por las precitadas leyes.

**5.03.46. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana.**

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

2. Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos sólo podrá ser invadido por la edificación cuando la Ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente.

**5.03.47. Condiciones particulares del uso de caminos rurales.**

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.

2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo ni causa alguna por los propietarios colindantes.

3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.

4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre una línea paralela al eje de los mismos, distante como mínimo 6m (o 2m del borde del camino si esta separación resultara mayor) siempre y cuando dicho cierre sea diáfano, (malla metálica, reja, etc.), permitiéndose una base o zócalo de obra de 60 cm. de altura. Las edificaciones deberán situarse a una distancia mínima de 10 m del citado eje, sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.

5. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre borde de calzada y la línea de edificación, y en especial al retorno a las citadas condiciones si vulneran este proyecto.

#### Sección 9:

##### Uso de transporte.

**Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.**

##### 5.03.48. Definición del uso global.

Comprende los espacios destinados al tránsito y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías.

Incluye específicamente los modos de transporte de ferrocarril y autobuses.

##### 5.03.49. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Comprende los siguientes usos pormenorizados.

##### 1. Red de ferrocarril.

Comprende los líneas de ferrocarril con sus franjas de protección destinadas al tránsito o maniobra de estos vehículos.

**Apartado 3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados**

##### 5.03.50. Condiciones particulares del uso Red de Ferrocarril.

Las construcciones de todo tipo, (urbanización, movimientos de tierra, plantaciones, etc.) que se proyecten realizar en las proximidades de las vías férreas, deberán cumplir el Real Decreto 1.211/1990, sobre Delimitación y Limitaciones de Uso de las Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección, Establecidas para los Terrenos Inmediatos al Ferrocarril.

Las bandas de dominio público, servidumbre y afección, son respectivamente de 5, 8 y 25 m en suelo urbano y de 8, 20 y 50 m en suelo no urbanizable.

#### Sección 10ª:

##### Uso de estacionamientos.

**Apartado 1.- Definición y usos pormenorizados comprendidos.**

##### 5.03.51. Definición del uso global.

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

##### 5.03.52. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Areas de estacionamiento.

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos.

##### 2. Aparcamientos privados.

Comprende los espacios de uso privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado como un uso complementario de otro característico de carácter privado, al que se le exige o no la prestación obligatoria de este servicio.

##### Apartado 2.- Condiciones generales del uso global.

##### 5.03.53. Condiciones generales del uso global.

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,20 por 4,50 ml, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos.

##### 2. Normativa y licencias.

a) En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la CPI-96, y cuantas disposiciones puedan dictarse en

desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

b) Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de guarderías y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

c) El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, Ordenanzas de Aparcamientos y Guarderías en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en estas Normas sobre condiciones de construcción, ventilación e iluminación de los espacios de guardería y los aspectos relacionados con la seguridad, y protección contra incendios y ruidos.

##### 3. Prohibiciones específicas.

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de Guardería-Aparcamiento.

**5.03.54. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos.**

##### 1. Materiales de construcción.

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI-96.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento.

d) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad.

e) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.

f) Cuando comuniquen con cajas de escalera habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego.

##### 2. Altura.

Los locales tendrán una altura libre mínima de todos sus puntos de 2,30 metros. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 metros.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,40 metros.

##### 3. Accesos y circulaciones interiores.

a) Todos los aparcamientos que estén a distinta cota que la rasante de la vía de acceso deberán disponer obligatoriamente de uno o más accesos rodados mediante rampa que deberá cumplir las condiciones que se especifican más adelante.

- Los accesos tendrán una anchura mínima de 3 metros para calles de sección superior a los 10 metros.

- En calles de menor sección la anchura mínima será de 3,5m.

b) En plazas anejas a vivienda el acceso peatonal se realizará preferentemente a través del portal.

c) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.

d) Las rampas tendrán una anchura mínima de 3 ml con pendientes máximas del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, cuyo radio de giro mínimo es de 6 ml a eje de la rampa.

**5.03.55. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos.**

##### 1. Condiciones de iluminación.

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente.

##### 2. Ventilación.

a) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases noci-



vos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas permanentes será como mínimo de un 5% de la del local cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

### 3. Conducción de agua y extintores.

a) Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg. de CO<sub>2</sub>, o polvo seco, de eficacia 13A - 89B en número y distribución tal que corresponda una por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

### Apartado 3.- Condiciones particulares de usos pormenorizados.

#### 5.03.56. Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados.

Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta.

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio.

1. En aparcamientos privados, no se podrá superar una planta bajo rasante del terreno.

2. Los aparcamientos privados deberán disponer de acceso directo a los espacios comunes de la edificación, a través al menos de una escalera de 1,00 ml de sección libre constante.

3. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en suelo urbano:

- Las construidas sobre parcela de superficie menor de 150 m<sup>2</sup>.

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

4. Las plazas mínimas de guarderías de vehículos rodados que deberán preverse son las siguientes:

a) En industrias, talleres, almacenes y, en general, locales destinados a la actividad industrial:

Con independencia de las exigencias establecidas para operaciones de carga y descarga, habrá una plaza de guardería para cada local de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, y un mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

b) En edificios residenciales:

Una plaza de guardería por cada vivienda.

5. Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

- Cuando por aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para estacionamiento de un edificio resulte menor a 2 plazas, podrá dispensarse de la previsión de aparcamientos que condiciona el otorgamiento de la licencia de edificación.

## TÍTULO VI: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

### CAPÍTULO I: ORDENANZA OR-1.

#### 6.01.01.-Delimitación.

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de alineaciones, y corresponde a la zona que bordea la carretera N-120 en el núcleo de Villadangos.

#### 6.01.02.-Clasificación

No se establecen grados.

#### 6.01.03.-Condiciones de parcela.

Parcela mínima.

No se fija, será la existente. De producirse subdivisiones las parcelas resultantes no tendrán menos de 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela.

Es el de parcela actual. En caso de subdivisiones no podrán resultar parcelas con frente inferior a 7,5 m. En su interior podrá inscribirse un círculo de 7 m de diámetro.

Frente máximo de parcela.

Es el de la parcela original. En caso de agrupación de parcelas, no se podrá realizar con más de tres consecutivas y una longitud máxima del frente resultante de 30 m.

#### 6.01.04.-Condiciones de ocupación de parcela.

Retranqueos.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales de la parcela. Se permiten patios de luces interiores adosados (nunca en fachada). Se permiten retranqueos a linderos laterales, si limitan con una zona verde, sea pública o privada; en este caso el retranqueo será de 1/2 de la altura de cornisa y nunca menos de 3 m. A lindero posterior el retranqueo será de 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 4m.

Ocupación de parcela.

Podrán ocuparse en planta baja los 12 m del fondo edificable. También podrá ocuparse un 30% del resto libre de la parcela con cobertizo o similar que tenga una altura que no sobrepase los 3 m. de cornisa ni los 4 m de coronación.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no podrá sobrepasar la proyección vertical de la edificación principal en planta.

#### 6.01.05.-Condiciones de la edificación.

1- Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

La altura máxima será de planta baja, y dos planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 10,25 m. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja.

b) Fondo edificable.

El fondo edificable máximo en planta de pisos será de 12 m.

2- Edificabilidad.

No se fija. Será la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y fondo edificable máximos.

3- Altura libre.

Las altura libre mínima entre forjados en planta baja será de 3 m. En planta de piso será de 2,60 m. El ático estará a lo definido en el artículo correspondiente.

4- Voladizos.

Se permiten balcones y miradores de vuelo máximo de 45 cm. en calles de ancho hasta siete metros, y de 60 cm para calles de ancho superior. En edificios de esquina deberán estar como mínimo a 1 m de la misma.

Se prohíben las terrazas.

5- Cubierta.

La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este caso la pendiente no podrá superar el 45%, pudiéndose colocar ventanas o claraboyas en su mismo plano, que en ningún caso podrán sobresalir del mismo.

#### 6.01.06.-Condiciones estéticas

Los edificios de nueva planta deberán respetar las características estéticas de la zona.

Deberán utilizarse en fachada los materiales habituales de la región, prohibiéndose expresamente la utilización como materiales vistos aquellos no previstos para ello, como el bloque de hormigón, el ladrillo, etc. que deberán ir enfoscados. Se prohíben igualmente la utilización para la cubrición de edificaciones de materiales tipo fibrocemento o similares, que deberán ir cubiertos por teja de la utilizada en la zona.

Las carpinterías de huecos de fachada podrán ser de madera o metal, evitando el aluminio en su color natural o similar.

Las medianerías que queden vistas, por la razón que sea, encuentren con edificios de menor altura, retranqueos permitidos, etc., deberán tratarse con los mismos materiales que la fachada.

Las obras que se realicen en la zona de influencia del Camino de Santiago, deberán atenerse al Art. 3.02.31.

#### 6.01.07.-Usos.

Uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva, si bien se autoriza en unifamiliar, siempre que se respete la tipología señalada por la ordenanza.

Otros usos permitidos.

Productivo.

Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

Talleres y almacenes. Se permiten en planta baja talleres y almacenes de categoría I. En planta sótano o semisótano se autoriza siempre y cuando esté vinculado a la planta baja y cumpla la normativa correspondiente a la actividad, especialmente la CPI-96.

Agropecuario. No se permite.

Terciario.

Oficinas y bancos. Se permiten en planta baja en todas sus categorías.

Igualmente se permiten en edificio completo.

En planta de piso se autorizan despachos profesionales, siempre que estén vinculados al domicilio del titular y no ocupen más del 50% del mismo.

Comercio. Se autoriza en planta baja, con las limitaciones de la categoría I.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes.

En edificio compartido se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda del titular y que no ocupe más del 50% de la misma. Se prohíben en planta baja.

Establecimientos públicos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

Equipamiento.

Educativo. Academias para adultos, compartiendo la vivienda del titular, con una ocupación máxima del 50%.

Cultural-asociativo. En todos los grados.

Administración pública. En planta baja.

Religioso. En planta baja.

Sanitario. En planta baja y edificio completo.

Estacionamiento.

Garaje. Se autoriza en planta baja, sótano o semisótano con un máximo de dos plazas por vivienda.

Prohibidos.

Los no citados expresamente.

Existentes.

Estarán a lo especificado en el art. 5.02.02.-K).

## CAPÍTULO 2: ORDENANZA OR-2.

### 6.02.01.-Delimitación.

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de alineaciones, y corresponde a la zona central y de parcelación más irregular de Villadangos.

### 6.02.02.- Clasificación.

No se establecen grados en esta Ordenanza, pero sí se clasifican las parcelas por su tamaño en tres categorías:

a) Hasta 60 m<sup>2</sup>.

b) Mas de 60 m<sup>2</sup> hasta 160 m<sup>2</sup>.

c) Mayores de 160 m<sup>2</sup>.

### 6.02.03.-Condiciones de parcela.

Parcela mínima.

No se establece, será la parcela existente. No podrán producirse subdivisiones que originen parcelas de superficie menor a 160 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela.

Es el que corresponde a la parcela existente. En caso de subdivisiones, no podrán originarse parcelas con frente menor de 7,5 m., en las cuales podrá inscribirse un círculo de 7 m de diámetro.

Frente máximo de parcela.

No se establece, es el de la parcela original. Si se produjera la agrupación de varias parcelas contiguas, la longitud total de su frente, no podrá superar los 23 m.

### 6.02.04.-Condiciones de ocupación de parcela.

Retranqueos.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales. Se permiten patios de luces interiores ado-

sados a linderos. Se permiten retranqueos laterales si estos lindan con una zona verde pública o privada, en cuyo caso la separación de la edificación y la linde será al menos 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m. En caso de tener el frente de fachada una longitud superior a 15 m., la edificación podrá retranquearse respecto a uno solo de los linderos laterales una distancia superior a 4 m. A linderos posterior, para las plantas de piso, el retranqueo será de al menos 3m.

Ocupación de parcela.

En la categoría 1ª toda la parcela, respetando la superficie edificable y las condiciones higiénicas generales.

En la categoría 2ª, podrá ocuparse el 85%, respetando igualmente la edificabilidad y las condiciones higiénicas.

En la 3ª, el 75% con las mismas condiciones que las anteriores.

Las parcelas de menor tamaño de cada categoría, podrán ocuparse, al menos, en igual superficie que la de mayor tamaño de la categoría inmediata inferior.

### 6.02.05.-Condiciones de la edificación.

1.- Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

La altura máxima será de planta baja, y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 7,0 m. La cubierta tendrá como máximo una pendiente del 45%.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no podrá superar la proyección vertical de la edificación en planta baja.

b) Fondo edificable.

El fondo edificable máximo en planta de piso será de 14 m.

En las parcelas de esquina, que al aplicarles el coeficiente de edificabilidad, no alcancen un fondo edificable de diez metros, podrán alcanzar dicha profundidad con la edificación.

Las parcelas con frente a dos calles paralelas que no sean susceptibles de dividirse en dos, podrán optar por edificar un cuerpo único con fachada a ambas calles o bien dos edificaciones separadas al menos una distancia igual a la altura de la mayor y como mínimo cuatro metros. En ambos casos respetando las condiciones de edificabilidad y profundidad máximas.

2.- Edificabilidad.

La edificabilidad será de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La planta sótano o semisótano no computa como edificabilidad.

3.- Altura libre.

La altura libre mínima de planta baja será de 3 m y la de planta de piso 2,40 m.

4- Voladizos.

Se permiten balcones y miradores con un vuelo máximo de 40 cm. en calles de siete metros de ancho o menos, y de 60 cm en calles de ancho superior. Si el edificio es de esquina estarán a una distancia mínima de 80 cm de la misma. Se prohíben las terrazas.

5- Cubiertas.

La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este caso no podrá superar una pendiente del 45%.

### 6.02.06.-Condiciones estéticas.

Los edificios de nueva planta que se construyan en esta zona deberán adecuar su aspecto estético a su entorno, fundamentalmente a los edificios de mayor calidad.

Las fachadas deberán ser básicamente planas, no permitiéndose los remetedos o retranqueos para formar terrazas.

Se prohíben las marquesinas u otras cubriciones permanentes en planta baja, permitiéndose todos a una altura suficiente para que no dificulten el paso de peatones.

Los materiales de construcción utilizados en fachadas deberán ser los habituales (revocos, enfoscados y similares), no permitiéndose que queden vistos materiales no previstos para ello, como ladrillo, bloque de hormigón, etc. que deberá ir revocado, tanto en fachadas delantera y posterior como en medianeras vistas. Se prohíbe igualmente la cubrición de materiales del tipo fibrocemento, o similares, que en todo caso deberán ir cubiertas por teja de la empleada en la zona.

Las carpinterías de los huecos de fachada podrán ser de madera o metal, excepto aluminio o similar en su color natural.

Las obras que se realicen en la zona de influencia del Camino de Santiago deberán atenerse al Art. 3.02.31.

#### **6.02.07.-Usos.**

Uso característico.

El uso característico es el residencial, tanto en vivienda colectiva como unifamiliar, siempre que respete la tipología edificatoria de la ordenanza.

Otros usos.

Productivo.

Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

Talleres y almacenes. Se permiten de categoría I, en planta baja. También en edificio de uso exclusivo, respetando las condiciones tipológicas de la edificación.

Agropecuario. No se permite.

Terciario.

Oficinas y bancos. Se permiten en planta baja. En planta de piso se autorizan despachos profesionales si están vinculados a la vivienda permanente del titular y no ocupa más del 50% de la misma.

Se autorizan los que tienen licencia de apertura anterior a la aprobación de estas Normas.

Comercio. Se permiten con las limitaciones de la Categoría I en planta baja.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes.

En edificio compartido se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda del titular y que no ocupe más del 50% de la misma. Se prohíbe en planta baja.

Establecimientos públicos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

Equipamiento.

Se autoriza el equipamiento cultural-asociativo en edificio compartido o de uso exclusivo, y el de administración pública en planta baja.

Estacionamiento (Servicio del automóvil).

Garaje. Se autoriza en planta baja, con un máximo de dos plazas por vivienda.

Usos prohibidos.

Están prohibidos los usos no citados expresamente.

Usos existentes.

Se atenderán a lo estipulado en el artículo correspondiente.

### **CAPÍTULO 3: ORDENANZA OR-3.**

#### **6.03.01.-Delimitación.**

Es la que figura en los planos de calificación pormenorizada. Corresponde a la zona consolidada con tipología de edificación entre medianeras de tipo rural.

#### **6.03.02.-Clasificación.**

No se establecen grados.

#### **6.03.03.-Condiciones de parcela.**

Parcela mínima.

No se fija, será la existente. De producirse subdivisiones las parcelas resultantes no tendrán menos de 120 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela.

Es el de parcela actual. En caso de subdivisiones no podrán resultar parcelas con frente inferior a 7,5 m.

Frente máximo de parcela.

Es el de la parcela original. En caso de agrupación de parcelas, no se podrá realizar con más de tres consecutivas y una longitud máxima del frente resultante de 30 m.

#### **6.03.04.-Condiciones de ocupación de parcela.**

Retranqueos.

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales de la parcela. Se permiten patios interiores

de luces adosados. Solo se permiten retranqueos a linderos laterales en dos casos: si limitan con una zona verde, sea pública o privada, en cuyo caso el retranqueo será de al menos 1/2 de la altura de cornisa y nunca menos de 3 m., y en caso de tener un frente de fachada de longitud superior a 15 m., en que podrá retranquearse respecto a solo uno de los linderos laterales una distancia de al menos 4 m. A linderos posterior, el retranqueo para planta de piso será de 2/3 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m.

Ocupación de parcela.

Sólo podrá ocuparse en planta baja los 12 m del fondo edificable. El resto de la parcela no ocupado por la edificación principal podrá ocuparse en un 30% con un cobertizo o similar que tenga una altura que no sobrepase los 3 m de cornisa ni los 4 m de coronación.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no podrá sobrepasar la proyección vertical de la edificación principal en planta.

#### **6.03.05.-Condiciones de la edificación.**

1- Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

La altura máxima será de planta baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 7,50 m.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja.

b) Fondo edificable.

El fondo edificable máximo en planta de pisos será de 12 m.

2- Edificabilidad.

No se fija. Será la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y fondo edificable máximos.

Las parcelas con frente a dos calles paralelas que no sean susceptibles de dividirse en dos, podrán optar por edificar un cuerpo único con fachada a ambas calles o bien dos edificaciones separadas al menos una distancia igual a la altura de la mayor y como mínimo cuatro metros. En ambos casos respetando las condiciones de edificabilidad y profundidad máximas.

3- Altura libre.

La altura libre mínima entre forjados en planta baja será de 2,80 m. En planta de piso será de 2,40 m.

4- Voladizos.

Se permiten balcones y miradores de vuelo máximo de 45 cm en calles de ancho hasta siete metros, y de 60 cm para calles de ancho superior. En edificios de esquina deberán estar como mínimo a 1 m de la misma.

Se prohíben las terrazas.

5- Cubierta.

La cubierta deberá ser inclinada, con una pendiente máxima del 45%.

#### **6.03.06.-Condiciones estéticas.**

Los edificios de nueva planta deberán respetar las características estéticas de la zona.

Deberán utilizarse en fachada los materiales habituales de la región, prohibiéndose expresamente la utilización como materiales vistos aquellos no previstos para ello, como el bloque de hormigón, el ladrillo, etc. que deberán ir enfoscados. Se prohíbe igualmente la utilización para la cubrición de edificaciones de materiales tipo fibrocemento o similares, que deberán ir cubiertos por teja de la utilizada en la zona.

Las carpinterías de huecos de fachada podrán ser de madera o metal, evitando el aluminio en su color natural o similar.

Las obras que se realicen en la zona de influencia del Camino de Santiago deberán atenerse al Art. 3.02.31.

#### **6.03.07.-Usos.**

Uso característico.

El uso característico es el residencial, ya sea en vivienda colectiva o unifamiliar, siempre que se respete la tipología señalada por la ordenanza.

Otros usos.

Productivo.



Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

Talleres y almacenes. Se permiten de categoría I en planta baja. También en edificio de uso exclusivo, respetando las condiciones tipológicas de la edificación.

Agropecuaria. Sólo se permiten explotaciones domésticas según decreto 159/1994, de 14 de julio, de la Junta de Castilla y León, con un máximo de una por vivienda o dos por edificio, siendo de aplicación el caso más restrictivo. Se prohíben las explotaciones en edificio completo.

Terciario.

Oficinas y bancos. Se permiten en planta baja en todas sus categorías.

En planta de piso se autorizan despachos profesionales, siempre que estén vinculados al domicilio del titular y no ocupen más del 50% del mismo.

Comercio. Se autoriza en planta baja, con las limitaciones de la categoría I.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes.

En edificio compartido se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda del titular y que no ocupe más del 50% de la misma. Se prohíben en planta baja.

Establecimientos públicos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

Equipamiento.

Educativo. Academias para adultos, compartiendo la vivienda del titular, con una ocupación máxima del 50%.

Cultural-asociativo. En todos los grados.

Administración pública. En planta baja.

Religioso. En planta baja.

Sanitario. En planta baja.

Estacionamiento.

Garaje. Se autoriza en planta baja, sótano o semisótano con un máximo de dos plazas por vivienda.

Prohibidos.

Los no citados expresamente.

Existentes.

Estarán a lo especificado en el art. 5.02.02.-K).

#### CAPÍTULO 4: ORDENANZA OR-4 Vivienda unifamiliar aislada.

##### 6.04.01.-Delimitación.

La que aparece reflejada en los planos de alineaciones. Básicamente se encuentra en la Urbanización Camino de Santiago.

##### 6.04.02.-Clasificación.

Se establecen dos grados, el primero de ellos para la Urbanización Camino de Santiago, de carácter eminentemente de segunda residencia, y el segundo para los núcleos urbanos, con mayor carácter rural y que permite un uso mixto.

##### 6.04.03.- Condiciones de parcela.

Parcela mínima.

La parcela mínima para ambos grados será de 450 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo será de 14 m.

Fondo mínimo de parcela.

El fondo mínimo de parcela será de 20 m.

En el grado 2º, aquellas parcelas que no cumplan alguna de estas condiciones y no sean susceptibles de reparcelación, serán edificables cumpliendo con el resto de condiciones de esta ordenanza.

##### 6.04.04.-Condiciones de ocupación de parcela.

La edificación debe ser exenta. En el primer grado siempre, en el segundo, si existe acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes podrán adosarse las edificaciones, formando viviendas pareadas. El acuerdo entre vecinos deberá materializarse bien mediante

la redacción de un proyecto de edificación único para las dos viviendas, bien por escrito, que deberá ser aportado al Ayuntamiento antes o en el momento de solicitar licencia de obras, requisito sin el cual se denegará dicha licencia.

Retranqueos.

Grado 1º. A lindero frontal será como mínimo de 4 m.

La edificación auxiliar, de existir, podrá alinearse a viario en una longitud no superior a 5m.

A linderos laterales será de 3 m como mínimo.

La edificación auxiliar, de haberla, podrá adosarse al lindero lateral.

A lindero posterior será de 2/3 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m.

Grado 2º. A lindero frontal podrá ser nulo. En caso de haberlo será superior a 3 m.

A linderos laterales será de 3 m como mínimo, salvo en la medianera adosada en las viviendas pareadas, con las condiciones del primer párrafo de este artículo.

La edificación auxiliar, en caso de haberla, podrá adosarse en una longitud del 50% del lindero lateral y en cualquier caso 15 m.

A lindero posterior, para los edificios de vivienda, será de 2/3 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m.

La edificación auxiliar, en caso de haberla, podrá adosarse en su totalidad. De no adosarse, se situará a una distancia de al menos 3 m.

La separación mínima entre los edificios de vivienda y auxiliar, dentro de la misma parcela, si no están adosados entre ellos, será de tres metros.

Ocupación de parcela.

Grado 1º La ocupación máxima de la parcela neta será del 25% para la edificación principal. Podrán ocuparse, además, un máximo de 35m<sup>2</sup> con una edificación auxiliar única destinada a guardería de vehículos o similar.

Grado 2º La ocupación de la parcela no superará los 2/3 de su superficie.

Sobre el 60% de la superficie ocupable, se podrá construir un edificio auxiliar al servicio de la propiedad, respetando el resto de parámetros establecidos en esta ordenanza.

##### 6.04.05.-Condiciones de la edificación.

1- Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

Grado 1º y 2º. En el edificio de vivienda, la altura máxima será de planta baja y una planta de piso. No se permite ático. Podrá utilizarse el espacio bajo cubierta. Dicha planta computará, a efectos de edificabilidad, en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,50 m. Los huecos que se abran deberán estar en el plano de la cubierta, la cual no podrá sobrepasar una pendiente del 45%.

Se permite una planta sótano o semisótano que no sobrepase la proyección de la edificación, y que computará como superficie edificable, excepto la destinada a una plaza de aparcamiento (15 m<sup>2</sup> máximo) y cuarto de instalaciones (9 m<sup>2</sup> máximo).

La altura máxima de cornisa será 6,50 m. y la de coronación 9 m.

En grado 1º, la edificación auxiliar no superará 2,80 m de altura de cornisa y 3,50 m de coronación.

En el 2º grado, la edificación auxiliar tendrá una altura máxima de cornisa de 4,5 m y de coronación de 6 m.

b) Fondo edificable.

No se establece.

2- Edificabilidad.

Grado 1º La edificabilidad máxima para la edificación principal será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela.

Grado 2º La edificabilidad sobre superficie neta de parcela no superará 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluida la edificación auxiliar.

Los sótanos y semisótanos computan edificabilidad, excepto la superficie de los cuartos de calderas, instalaciones y garaje, hasta un máximo de 24 m<sup>2</sup>.

3- Altura libre.

La altura libre mínima de todas las plantas será 2,60 m.

4- Voladizos.

Se permiten siempre y cuando el vuelo no supere 1,5 m de longitud, no rebasen los linderos de la parcela y respeten los retranqueos establecidos.

Las parcelas edificadas, que sean susceptibles de incrementar su edificabilidad, lo podrán hacer respetando los parámetros de esta ordenanza.

5- Cubierta.

La cubierta podrá ser plana o inclinada. En esta caso su pendiente no superará el 45%.

#### 6.04.06.-Condiciones estéticas.

No se imponen condiciones diferentes de las que emanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva. Se recomienda utilizar materiales habituales en la zona.

En el grado 2º las edificaciones auxiliares deberán estar construidas con los mismos o similares materiales que la principal. En ningún caso se permitirán materiales no previstos para quedar vistos, como el bloque de hormigón, ladrillo, fibrocemento, etc. ya que aunque se dedique a uso no residencial no hay que olvidar que se encuentran en plena zona urbana.

Las obras que se realicen en la zona de influencia del Camino de Santiago deberán atenerse al Art. 3.02.31.

#### 6.04.07.-Usos.

Uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar aislada, si bien se permite que se adosen dos viviendas con lindero común, siempre y cuando dicho acuerdo figure inscrito registralmente o se ejecuten con un proyecto único.

No se permite la vivienda-multifamiliar.

Otros usos.

Productivo.

Grado 1º No se autorizan.

Grado 2º Será uso compatible el de almacén en nave, con las condiciones que se establecen en los puntos anteriores en cuanto a superficie ocupada y dimensiones de la edificación. Estará limitado también a la categoría I del cuadro de actividad.

Terciario.

Comercial. Se permite en parcela y edificio exclusivo, con una serie de condiciones particulares, que se enumeran a continuación:

La parcela tendrá una superficie mínima de 1.000m<sup>2</sup>, la ocupación será del 50%, la edificabilidad 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de superficie de venta, en el interior de la parcela. La superficie bajo cubierta no podrá dedicarse a usos públicos. Toda la superficie construida computa a efectos de edificabilidad.

Oficinas y bancos. Sólo se permiten los despachos profesionales si están vinculados a la vivienda y no ocupen más del 50% de la misma, con un total máximo de 75 m<sup>2</sup>.

Hoteles y residencias. Se autorizan en edificio completo.

Establecimientos públicos. En el grado 2º, se autorizan en planta baja, con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

Equipamiento.

Educativo. Academias para adultos, ocupando un máximo del 50% de la vivienda del titular.

Cultural-asociativo. Se permiten en edificio completo.

Estacionamiento.

Garaje. Se autoriza en planta baja, sótano o semisótano con un máximo de dos plazas por vivienda.

Prohibidos.

Los no citados expresamente.

### CAPÍTULO 5: ORDENANZA OR-5 Industrial.

#### 6.05.01.- Delimitación.

Se sitúa esta zona en el norte del pueblo, donde ya existen varios asentamientos productivos y en el borde de la carretera N-120.

#### 6.05.02.-Clasificación.

Se establecen dos grados.

#### 6.05.03.- Condiciones de parcela.

Parcela mínima.

Grado 1º La parcela mínima tendrá una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

Grado 2º La parcela mínima tendrá una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela.

Grado 1º El frente mínimo será de 12 m.

Grado 2º El frente mínimo será de 25 m.

Frente máximo.

No se establece un frente máximo.

Fondo mínimo de parcela.

Grado 1º El fondo mínimo de parcela será de 15 m.

Grado 2º El fondo mínimo de parcela será de 50 m.

#### 6.05.04.-Condiciones de ocupación de parcela.

Grado 1º La edificación podrá ser exenta o adosada por uno o los dos linderos laterales.

Grado 2º La edificación deberá ser exenta o pareada. (Adosada por un solo lindero lateral).

Retranqueos

A lindero frontal el retranqueo será como mínimo de 5 m.

A linderos laterales será de 4 m como mínimo, salvo en caso de ser naves adosadas.

A lindero posterior será de 2/3 de la altura de cornisa y como mínimo 4 m.

Ocupación de parcela.

Grado 1º La ocupación máxima de la parcela neta será 75%.

Grado 2º La ocupación máxima de la parcela neta será 50%.

#### 6.05.05.-Condiciones de la edificación.

Dimensiones de la edificación.

1- Altura máxima.

La altura máxima de cornisa será de 9,00 m.

La altura máxima de coronación será de 10,50 m.

Esta altura solo podrá superarse por elementos singulares propios del proceso productivo.

2- Altura libre de planta.

La altura libre mínima en zonas de producción será de 4 m, y en las áreas no productivas; oficinas, servicios, comedores, etc. será de 3 m.

3- Fondo edificable.

No se establece.

4- Edificabilidad.

Grado 1º La edificabilidad máxima será de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela.

Grado 2º La edificabilidad máxima será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela.

No computan como edificabilidad aquellos elementos, como pasarelas, escaleras, etc que no superen 1,50 m de ancho. Todos los demás se considerarán como superficie edificada.

5- Voladizos.

Se permiten voladizos siempre y cuando no superen 1 m de longitud, no rebasen los linderos de la parcela y respeten los retranqueos establecidos.

#### 6.05.06.-Condiciones estéticas.

No se imponen condiciones diferentes de las que emanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva. Se recomienda utilizar materiales habituales en la zona.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales como el fibrocemento, bloque de hormigón sin enfoscar y similares, pues si

bien se trata de edificación industrial, no por ello debe tener una dignidad estética inferior a la edificación de su entorno, que no lo olvidemos es el propio pueblo.

Las obras que se realicen en la zona de influencia del Camino de Santiago, deberán atenerse al Art. 3.02.31

#### **6.05.07.-Usos.**

Uso característico.

El uso característico es el productivo.

Otros usos.

Residencial. Se permite en el grado 1º una vivienda que no ocupe más del 20% de la superficie edificable, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> y en el grado 2º se permite una vivienda por parcela que no supere los 175 m<sup>2</sup> construidos. Siempre que estén vinculadas a la producción y la licencia sea conjunta. Su superficie computa a efectos de edificabilidad.

Terciario.

Oficinas y bancos. No se permiten.

Hoteles y residencias. Se autorizan únicamente en el grado 2º, en parcela independiente y edificio aislado. La edificabilidad será de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y el número máximo de plantas tres y sótano o semi-sótano.

Establecimientos públicos. No se autorizan.

Equipamiento.

Cultural-asociativo. Se permiten en edificio completo.

Aparcamiento.

Contarán con una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En caso de hoteles, deberá contar con una plaza por habitación, y una más por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de uso público.(bar, restaurante, etc.).

Prohibidos.

Los no citados expresamente.

Existentes.

Estarán a lo especificado en el artículo correspondiente.

### **CAPÍTULO 6: ORDENANZA OR-6 ESPECIAL.**

#### **6.06.01.- Delimitación.**

Esta ordenanza se aplica a una serie de elementos singulares de la zona, que son las bodegas construidas bajo tierra o semienterradas y que son un componente característico de la arquitectura de la región.

#### **6.06.02.- Condiciones.**

Las principales condiciones son que deberá conservarse la colada propia de las bodegas, pudiéndose construir una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> sobre rasante, con una altura que no superará en ningún punto los tres metros de altura sobre la rasante, a modo de "merendero" o "estar" vinculado a la bodega y nunca con carácter autónomo o independiente. Se respetarán las condiciones estéticas generales, es decir no podrá utilizarse el fibrocemento visto, ladrillo sin enfoscar, carpintería de aluminio en su color, etc. Dado que lo que se pretende es su conservación, en ningún caso se podrá solicitar la instalación de nuevas infraestructuras al Ayuntamiento, como abastecimiento de agua, saneamiento, etc.

#### **6.06.03.- Usos.**

El uso característico es el de bodega.

No se permite ningún uso diferente al característico, como residencial, comercial, bar, etc.

### **CAPÍTULO 7: ORDENANZA OR-7 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIÓN.**

#### **6.07.01.- Delimitación.**

Esta ordenanza se aplica a una serie de edificaciones singulares de la zona, que no se ajustan a ninguna de las tipologías características del entorno y que no se contemplan en estas ordenanzas, como son el bloque abierto y similares.

#### **6.07.02.- Condiciones.**

Las principales condiciones son que deberá conservarse la edificación existente con sus usos actuales.

Podrá incrementarse la edificación en un diez por ciento (10%) en cuerpos auxiliares que en ningún caso podrán suponer el aumento de altura de la edificación actual.

Se respetarán las condiciones estéticas generales, es decir no podrá utilizarse el fibrocemento visto, ladrillo sin enfoscar, carpintería de aluminio anodizado, etc.

Las obras que se realicen en la zona de influencia del Camino de Santiago, deberán atenerse al Art. 3.02.31.

#### **6.07.03.- Usos.**

El uso característico es el residencial.

Usos compatibles.

En planta baja oficinas públicas y privadas, bancos, comercio, guardería de vehículos al servicio de la finca, establecimientos públicos con superficie total máxima de 75m<sup>2</sup> y equipamiento sanitario.

No se permite ningún uso diferente de los expresados en el párrafo anterior.

### **CAPÍTULO 8: SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

#### **6.08.01.- S.A.U. nº 1**

Localización.

Corresponde a una zona situada al Norte de la urbanización Camino de Santiago, y en contacto con la carretera de Velilla de la Reina.

Objetivo.

Rematar la urbanización Camino de Santiago conforme a las previsiones iniciales, ya que esta área nunca llegó a desarrollarse por falta de iniciativas, y en la actualidad se considera que la situación es más favorable para llevarla a cabo.

Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de compensación.

Instrumento de desarrollo.

El Suelo Apto para Urbanizar se desarrollará mediante el correspondiente Plan Parcial, y los Proyectos de Compensación, Reparcelación y Urbanización.

Iniciativa:

Privada.

Superficie:

15.800 m<sup>2</sup>

Tipología:

Vivienda unifamiliar.

Densidad:

El número máximo de viviendas será de 14 viv/Ha.

Intensidad:

La edificabilidad bruta será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Normativa:

La ordenanza que servirá de pauta será la OR-4, Vivienda Unifamiliar en sus diversos aspectos.

**S.A.U. Nº 1**

#### **Determinaciones vinculantes.**

Viaro: Sección mínima (10 m). En el trazado deberá enlazarse obligatoriamente con las dos vías principales que acometen a la zona. (Avda. Astur-Leonesa y Avda. de León).

Cesiones: Viario urbanizado, y zonas verdes y de equipamiento en los porcentajes señalados por la Ley y el R.P.U., así como el 10% del aprovechamiento.

Plazos: Para el desarrollo de este Suelo Apto para Urbanizar, se establecen los siguientes plazos:

Para la redacción del Plan Parcial 18 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de esta Normas Subsidiarias.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización seis meses, contados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

Para la ejecución de las obras de urbanización, el plazo será de dos años a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



Se entiende que todos los trabajos, proyectos, documentos, etc. que sean necesarios para el desarrollo de esta suelo, tales como Proyecto de Reparcelación, licencias, constitución de Junta de Compensación, etc. deberán llevarse a cabo dentro de estos plazos, y nunca podrán ser motivo de incremento de los mismos.

## TÍTULO VII: CATÁLOGO.

### CAPÍTULO 1: CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

#### 7.01.01.- Contenido y determinaciones.

El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en dos Ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de interés de cada elemento protegido:

CATEGORIA	ORDENANZA ESPECIAL
A- Monumentos	Protección integral
B- Edificios de alta calidad	Conservación estructural
C- Edificios de media o escasa calidad pero de interés local	Protección ambiental

En los planos de Ordenación figuran especificados todos los elementos que quedan sujetos al Régimen Especial de Protección, con indicación de la categoría y Ordenanza que a cada uno corresponde. Todos ellos se relacionan al final de este Título.

La inclusión de nuevos elementos en el régimen de protección deberá tramitarse por el procedimiento de formación y aprobación de los Planes Especiales conforme al artículo 43 de la Ley del Suelo de 1976. La descatalogación deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

### CAPÍTULO 2: ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

#### Sección 1:

##### Ordenanza de Protección Integral.

#### 7.02.01 Definición y ámbito de aplicación.

Están sometidos a esta Ordenanza especial, todos los edificios de alto interés histórico-artístico que puedan considerarse como monumentos, estén o no amparados por una declaración explícita en este sentido.

#### 7.02.02 Política de aplicación.

La política de actuación propia de esta Ordenanza especial se puede calificar como de restauración, entendiéndose por este término las intervenciones constructivas destinadas a mantener las características de estructura, forma y estilo de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

#### 7.02.03 Intervenciones autorizadas.

La intervención típica en este tipo de edificación es la que podríamos denominar "restauración científica".

En todo caso se deberán respetar los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada edificio.

Las obras que pueden autorizarse son:

- Operaciones de consolidación estructural con eventual sustitución de las partes no recuperables siempre que se respeten los invariantes formales de las soluciones originarias.

- Operaciones de mantenimiento y conservación que no impliquen modificaciones en los elementos estilísticos y decorativos valiosos o representativos.

- Operaciones de restablecimiento del estado original, que pueden implicar la eliminación de añadidos improcedentes, siempre que estos no constituyan a su vez elementos valiosos y que el citado restablecimiento de las características iniciales esté suficientemente documentada como para no suponer riesgos para la integridad del monumento superiores a los que implica la situación de partida.

- Introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, etc., siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

- Obras de redistribución interior que no afecten sino a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos y, en ningún caso, a elementos sustanciales de la estructura tipológica o funcional del edificio originario.

- Obras de mejora de cubierta sin modificar las características estructurales y formales básicas ni las soluciones constructivas o decorativas valiosas.

Pueden implicar la sustitución parcial o refuerzo de determinados elementos resistentes, la renovación de superficie de cubierta (siempre con materiales similares en color y textura) la introducción de materiales impermeabilizantes, etc.

#### Sección 2:

##### Ordenanza de conservación estructural.

#### 7.02.04 Definición y ámbito de aplicación.

Están sometidos a esta Ordenanza los edificios que –sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumento– poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético como elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricos.

#### 7.02.05 Política de aplicación.

La política de aplicación es la rehabilitación, entendida como el conjunto de operaciones que, conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada edificio, trata de que éste recupere o conserve las condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil del edificio.

#### 7.02.06 Intervenciones autorizadas.

En toda obra o intervención que afecte a un edificio clasificado dentro de esta categoría se deberán mantener las características volumétricas, estructurales, distributivas y decorativas básicas del edificio.

- El mantenimiento de las características volumétricas implica que no podrá modificarse el sólido capaz básico que alberga el edificio original: no podrán incrementarse o reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta, etc.

- El mantenimiento de las características tipológicas- distributivas supone que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre los espacios públicos y los privados o colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.).

- El mantenimiento de las características estructurales básicas implica que se respetará en lo posible la estructura residente original.

- El mantenimiento de las características decorativas esenciales supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales en las diversas fachadas, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, los elementos interiores comunes (portal, caja de escaleras y rellanos, patios) y los elementos más significativos de los espacios privados.

Dentro de este conjunto de reglas generales se autorizan las siguientes intervenciones:

- Consolidación estructural con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables.

- Conservación y restauración de fachadas, incluyendo aquí todos y cada uno de sus elementos (miradores, balcones, cornisas, dinteles, recercados y molduras, tejados, mansardas y chapiteles, etc.). En la fachada anterior se conservarán o en todo caso sustituirán por otras similares las estructuras originales de madera y cristal de ventanas y miradores. No se autorizan expresamente la sustitución de carpinterías de madera por carpinterías metálicas, ni la instalación de dobles ventanas metálicas, ni la instalación de persianas de plástico o similares.

Tampoco el cierre adicional de balcones ni la ampliación o rasgado de huecos, tanto en planta de piso como en planta baja.

- En la fachada posterior se pueden autorizar obras de sustitución de miradores y ventanas de madera por estructuras similares resueltas con materiales metálicos siempre que éstos sean de colo-

res sólidos, preferentemente blanco o pardo, y en ningún caso en colores metálicos naturales (aluminio, etc.)

- Conservación y restauración de cubiertas, sin que ésto signifique incremento de las pendientes.

Se autoriza la sustitución parcial de elementos resistentes o aislantes de cubiertas siempre que se repongan por materiales similares en su color y textura.

- Se admiten obras generales de mantenimiento, ornato, reacondicionamiento, sustitución o implantación de instalaciones, siempre que no afecten a la forma básica de los espacios y elementos más significativos del edificio.

- Se admiten obras de redistribución interior, siempre que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio.

- En lo que respecta a los usos autorizados, regirá la Ordenanza de los usos correspondientes a la Ordenanza general dentro de cuya zona de aplicación se encuentre incluido el edificio de referencia.

#### 7.02.07 Intervenciones en planta baja.

Cuando el porcentaje de parcela ocupado por la edificación original en planta baja no lleve al % autorizado por las diversas Ordenanzas, se autorizarán edificaciones complementarias en planta baja cuya altura máxima no sobrepase la del forjado de la planta baja actual, a excepción de cubiertas inclinadas cuya altura de cumbre no sobrepasen en 0,80 ml la cota superior del forjado de planta baja del edificio principal.

- Los edificios complementarios en planta baja que no formen una unidad constructiva con el edificio principal no están sometidos a la obligación de ser rehabilitados y pueden renovarse dentro de las condiciones señaladas en los párrafos anteriores.

#### Sección 3ª

#### Ordenanza de Protección Ambiental.

#### 7.02.08. Definición y ámbito de aplicación.

-Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

-Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

Se protegen básicamente los valores de las fachadas de los edificios por su integración en el ambiente del pueblo y son elementos que contribuyen a entender globalmente el paisaje urbano, sin que implique necesariamente su mantenimiento físico.

-Espacios urbanos de calidad destacada.

#### 7.02.09. Intervenciones autorizadas

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen, pudiendo llegar a su sustitución.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.

- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de amplia-

ción que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de todo tipo de obras de ampliación, redistribución y remodelación interior del edificio, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente conforme a la ordenanza correspondiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida, debiéndose mantener la fachada del edificio en su estado actual, respetándose la distribución de huecos y macizo, así como la decoración de los paramentos si la hubiera.

Como se ha dicho anteriormente, se autorizarán con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental la sustitución de la fachada y por tanto del edificio. El proyecto de nueva edificación se someterá al trámite de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Delegación de la Junta de Castilla y León, previo a la concesión de licencia. Se expondrá claramente que la nueva solución no supone pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes en el entorno, y constituye una mejora de las condiciones exteriores e interiores de lo existente. Deberá mantener los colores y texturas, respetando las normas compositivas de las ordenanzas. Si está afectado por algún Plan urbanístico concreto, se regirá por lo que en él se especifique.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

### CAPÍTULO 3: FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN.

#### 7.03.01 Disposiciones generales.

Las Normas suponen un compromiso efectivo y vinculante para las Administraciones Local y Autónoma acerca de la concesión a los bienes incluidos en el Catálogo de protección especial los beneficios tributarios que la legislación permita en relación con su uso y mantenimiento.

Particularmente, y en todo caso, los inmuebles catalogados gozarán de tratamiento especial en los programas de apoyo financiero público a la rehabilitación.

### TÍTULO VIII: NORMAS DE DISEÑO.

#### CAPÍTULO 1: DISEÑO DE LA RED VIARIA Y PEATONAL.

Villadangos del Páramo cuenta como uno de sus principales bienes del patrimonio cultural con el Camino de Santiago, que atraviesa el término municipal de Este a Oeste, siguiendo la carretera N-120. En la actualidad dicho Camino no cuenta con ningún tipo de tratamiento o elemento referencial que lo diferencie o facilite el tránsito, estando obligados los peregrinos a circular por el borde de la carretera, con el peligro y la incomodidad que ello conlleva.

Por lo tanto, con independencia de las normas y directrices generales para la urbanización de los diferentes tipos de viales, se plantea en estas Normas el diseño específico y tratamiento que deberá darse al Camino de Santiago a su paso por Villadangos del Páramo, que se incluye en el epígrafe 8.01.08.

#### 8.01.01.-Vías rodadas y aceras.

En vías de un sólo sentido la calzada tendrá como mínimo 2,50 m.

En vías de dos sentidos la calzada será como mínimo de 5 m. de ancho.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 75 viviendas y tendrán una longitud máxima de 100 m., disponiendo en su final de una glorieta que permita el giro de vehículos.

Si existen bandas de aparcamiento, tendrán como mínimo 2,0 m de ancho para aparcamiento en línea y 4,50 m si es en batería. Ambos se acumularán al ancho mínimo de la calzada.

En las calles de ancho igual o inferior a 6 m (seis), las aceras ocuparán al menos un ancho del 20% de la calle, con un mínimo de 50 cm (sesenta) cada acera, y la calzada no tendrá un ancho inferior a 2,50 m.

Las aceras tendrán un ancho mínimo, en calles de 6 m (seis) hasta 10 m., del 25% de la calle, y un mínimo de 0,75 m. cada una, y la calzada será superior a los 4 m.

En calles de más de 10 m. el ancho de las aceras será el 30% de la calle y 1,25 m. cada una como mínimo, con una calzada de al menos 6 m.

Las aceras no tendrán que ser forzosamente de igual ancho, aunque se recomienda que dentro de lo posible lo sean.

Todas las calles tendrán aceras a ambos lados, con una altura de bordillo comprendida entre 7 y 15 cm., excepto las calles peatonales, en las que el pavimento será continuo, con las pendientes necesarias para su desagüe. En los pasos de peatones habrá un badén de al menos 1,5 m. de longitud. A cada costado de dicho badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en los cruces de calles, etc.

La colocación de imbornales planos, tipo rejilla, no coincidirá con los pasos de peatones.

Las calles de 11,5 m. de ancho o más llevarán una hilera de árboles, en una de las aceras, que no tienen por que ser iguales, si bien no podrán ser inferiores a 1,25 m.

Para calles de ancho 14,5 m. o superior será obligatoria la colocación de dos hileras de arbolado.

Los árboles que se planten deberán ser acordes a las condiciones climáticas de la zona y a ser posible autóctonos de la misma. Habrá de ser, en cada calle, al menos un 75% de hoja caduca.

El marco de plantación será el adecuado al tipo de árbol.

#### 8.01.02.-Señales verticales.

1.- Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de las aceras, siempre que su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m., se situarán adosadas a las fachadas.

2.- En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de la intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

#### 8.01.03.-Escaleras y rampas.

1.- En todos los casos posibles, los tramos de escaleras en la vía pública, estarán dotados de pasamanos con agarradores a una altura de 0,90 m.

2.- Las rampas a que se hace referencia en estas Normas deberán dotarse de pasamanos a dos niveles de 0,70 y 0,90 m.

3.- En la solución de las aceras se evitarán los resaltos en los peñales.

#### 8.01.04.-Elementos de amueblamiento urbano.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, etc., deberán elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a los minúsculos con sillas de ruedas.

#### 8.01.05.-Condiciones de trazado.

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso en que esta documentación no refleje el trazado de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, las trazas de las vías se adaptará a la topografía, evitando movimientos de tierra innecesarios.

Sección longitudinal.

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las

calles secundarias. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar del drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

Sección transversal.

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 en 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la otra adaptará su pendiente trasversal a la primera.

Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan. Se recomienda esta solución en calles de menos de 4 m de ancho.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar el agua de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Pavimento y encintado.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido en sulfatos y su capacidad portante.

En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por la personalidad del lugar, podrá disponerse un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ".

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre los 70 y 150 mm., dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

En este tipo de calles, se valorará la alternancia de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.



En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc.) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las condiciones de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compacta sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

#### 8.01.06.- Red viaria en suelo no urbanizable.

-Carreteras.

Las carreteras nacionales estarán a lo dispuesto en la Ley General de Carreteras. En los márgenes de la N-120 la edificación se situará a una distancia no menor de 25 m, medidos desde la arista exterior de la calzada.

Los márgenes de las carreteras comarcales y locales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, que define una banda de dominio público de 3 m a ambos lados a partir de la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre a otros 8 m. en ambas márgenes contando desde el límite de la de dominio público. La línea de edificación en las carreteras locales LE-413 Valcabado a Villadangos, LE-442 Villanueva de Carrizo a Estación de Villadangos y LE-443 Villadangos a Combarros, estará como mínimo a una distancia de 18 m de la arista exterior de las mismas.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público. El arbolado se situará a una distancia de 2,50 m de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1 m de ancho mínimo.

- Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos lados de 6 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

La solución de tratamiento, salvo que se justifique debidamente otra diferente, será la siguiente:

El ancho total de la pista será de cinco metros, que comprenderán: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,50 m de ancho, banda de rodadura con tratamiento de 3 m y arcén o cunetra de 0,50 m. de ancho. Deberá contar con penínsulas de ensanchamiento para cruces o detenciones cada 600 m, o a la distancia que recomiende el trazado específico de la red viaria (curvas de encuentro, cambios de rasante, etc.)

#### 8.01.07.-Plantaciones (jardinería y arbolado).

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en re-

lación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien sobre áreas terrazas continuas.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14-16 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 12 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se exigirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otra clase de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m<sup>3</sup> y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

#### 8.01.08.- El Camino de Santiago.

En el Camino de Santiago hay que distinguir dos tramos diferentes, por una parte aquel que discurre a través del Suelo No Urbanizable antes y después de Villadangos, y por otra la travesía del núcleo.

En el tramo previo al núcleo, que discurre por la N-120, deberá acondicionarse en su margen izquierdo, a una distancia mínima de 2 m del borde de la misma, una franja de al menos 3 m de ancho para el paso de caminantes y ciclistas. Dicha franja se dividirá en dos de no menos de 1,50 m, con diferente tratamiento según sus usuarios, es decir, una que sea adecuada para los caminantes, tipo tierra apisonada, y otra para los ciclistas con tratamiento bituminoso. En la parte exterior del camino se plantarán árboles que le den sombra.

El tramo posterior al núcleo, hasta que vuelve a confluir con la carretera N-120, es un camino de tierra en el que la intervención será mínima, limitándose a la regularización y nivelación del mismo, así como a su compactación.

La travesía del núcleo coincide con la calle Real, la cual deberá recibir un tratamiento específico y diferenciador, por lo que se pavimentará sin desniveles, evitando los resaltes para las aceras, diferenciando los diversos usos mediante los propios materiales de la pavimentación. Esto supone restar protagonismo a los automóviles, cuyo uso en dicha calle deberá restringirse a lo imprescindible, supeditándose al tráfico peatonal y ciclista.

Para un mejor desarrollo de las posibles actuaciones que se lleven a cabo en el trazado del Camino de Santiago, se recomienda la redacción de un Plan Especial que establezca las pautas y directrices para llevarlas a efecto, a la vez que coordine las zonas que transcurren por el Suelo no Urbanizable y por el Suelo Urbano.

## CAPÍTULO 2: INFRAESTRUCTURAS.

### 8.02.01.-Abastecimiento de agua.

Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para usos residencial y servicios.

Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

Caso de ser necesarios depósitos de regularización, su capacidad será para regular al menos la dotación media diaria.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos principales. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris o el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será la suficiente para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/sg. y como velocidad mínima 0,6 m/sg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características de caso caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas de tráfico será de 1,00 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### 8.02.02.- Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.

La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las áreas en que existan industrias, el sistema será separativo. En los núcleos dispersos de población se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitarse problemas de hundimiento de la misma.

En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registros. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos, la velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/sg, a fin de evitar deposiciones

de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 metros.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o bien si discurre por zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

La red proyectada en nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 100 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

Si el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realiza mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtro de arena, etc.).

Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

#### 8.02.03.- Suministro de energía.

Conexiones:

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

Cálculo:

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 las fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

Las cargas de zonas industriales y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada instrucción.

Disposición del tendido de media tensión:

Sólo se admite aérea en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

En los núcleos aislados de población, aún admitiéndose el tendido aéreo, se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

Centros de transformación:

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

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., que aconseje la dinámica urbana.

#### Diposiciones del tendido de baja tensión:

Sólo se admite aérea sobre postes en S. No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En los núcleos aislados de población pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando éste sea a su vez aéreo.

#### Normas de obligado cumplimiento:

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

#### 8.02.04.-Iluminación.

##### Criterios básicos:

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

##### De los requerimientos luminotécnicos:

En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

TIPO CALLE	ILUMINANCIA MEDIA (Lux)	ILUMINANCIA MÍNIMA (Lux)	UNIFORMIDAD	TEMPERATURA de COLOR °K
Travesía	18/22		0,45	1800/3300
Principal	14/20	5	0,35/0,40	2000/3000
Secundaria	8/14	4	0,30/0,40	1800/3300
Senda peatonal	4/9	1	0,25	1800/3300
Núcleo disp.	4/9	1	0,10/0,15	

##### De la geometría de la instalación:

En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: Disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

TIPO DE CALLE	DISPOSICIÓN	ALTURA	DISTANCIA	SUSTENTACIÓN	LUMINARIA	LÁMPARA	TENDIDO	SOPORTE
Travesía	Tresbollo Parada	6/8m	24/32m	Báculo Columna	Cerrada Control deslumbramiento	VS.A.P.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Principal	Parada Tresbollo	4/6m	12/24m	Columna Suspendida	Cerrada	VM.C.C. H.M. VS.A.P.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado hierro fundido
Secundaria	Unilateral Tresbollo	4/6m	16/24m	Brazo mural Suspendida	Cerrada	VS.A.P.	Subterráneo Fachada	Acero galvanizado pintado hierro fundido
Pedonal	Unilateral	3/4m	12/16m	Columna	Cerrada con difusor	VM.C.C. VS.A.P.	Subterráneo	Acero galvanizado pintado hierro fundido
Núcleo disperso	Unilateral	6/8m	24/32m	Columna Báculo	Alcance largo	VS.A.P. VS.B.P.	Aéreo	Acero galvanizado hormigón arm.

Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de

tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de cada caso.

Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m desde la parte baja de la luminaria.

Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

El uso de brazos murales, recomendable sobre todo en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media de la calzada, expresada en candelas/m<sup>2</sup>, para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada, bien del conjunto de la calle.

##### De los componentes de la instalación:

En el cuadro adjunto se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación alejada o 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.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá permitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

En núcleos de población aislados y en general en actuaciones de Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá así mismo como soporte de las luminarias.

Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrán hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrán admitirse abiertas en S.N.U.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de hlogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas.



Excepcionalmente podrán utilizarse en núcleos de población aislados y en S.N.U. en donde interese minimizar el mantenimiento.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

#### 8.02.05.-Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los proyectos de urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras.

### CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

#### 8.03.01.-Alcance.

Regulan para todo el término las condiciones de protección medioambiental y el patrimonio social, cultural y económico.

#### 8.03.02.-Responsabilidad.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio cultural y del urbano corresponde al Ayuntamiento y por tanto las actuaciones que los afectan deberán someterse a su criterio.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencia de obra, instalación o actividad que suponga un atentado ambiental o estético.

También incumbe a los ciudadanos, que deberán colaborar con el Ayuntamiento. Los ciudadanos tienen el derecho a denunciar las instalaciones que supongan peligro para la seguridad y la naturaleza, así como para el ornato e higiene pública.

#### Sección 1ª:

#### Protección medioambiental.

#### 8.03.03.- Alcance y contenido.

Estas normas regulan de forma general y para todo el término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Protección contra incendios.

#### 8.03.04.-Vertidos sólidos.

Se clasifican en:

- 1.- Tierras. Proceden de vaciados o desmontes. No pueden contener restos de derribos ni elementos de construcción.
- 2.- Tierras y escombros. Están compuestos por restos de derribos y demoliciones, junto con tierra procedente de excavaciones o desmontes. No pueden contener restos orgánicos.
- 3.- Orgánicos. Proceden de actividades domésticas. No tienen tierra ni escombros. No son mineros ni proceden de fosas sépticas. No se incluyen los industriales.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma de Castilla y León y conforme entre otras a la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1163/86, de 13 de junio, que lo modifica.

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

#### 8.03.05.-Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verse a zona libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales del punto vertido, tomando como mínimos los valores y niveles establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

#### 8.03.06.-Vertidos gaseosos.

Se prohíben las emanaciones a las atmósferas de elementos radioactivos, polvo y gases en valor superior a los establecidos en Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo, así como su posterior desarrollo y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas 2414/1961. Así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

#### 8.03.07.- Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 8.03.08.-Protección contra incendios.

Las construcciones, materiales e instalaciones en su conjunto, se deberán ajustar como mínimo a las exigencias de la 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 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.

#### 8.03.09.- Actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde, siendo entre otras:

- Espectáculos públicos y actividades Recreativas: Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

- Espectáculos Taurinos: Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo de 1962.

#### Sección 2ª:

#### Protección paisajística y de la escena urbana.

#### 8.03.10.- Protección del perfil del núcleo.

Se cuidará 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 al 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 del borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### 8.03.11.- Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía: impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

-Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

- Protección de plantaciones y masas forestales.

-Protección de caminos, cañadas, veredas, etc.

#### 8.03.12.- Protección de visualización.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferentes:

A- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

B- Visualizaciones del casco desde el entorno.

C- Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

- Protección específica del objeto de la visualización.

#### ANEXO Nº 4: ARQUEOLOGÍA.

En el término municipal de Villadangos del Páramo, se han realizado una serie de hallazgos arqueológicos de diversa importancia.

Basándonos en el trabajo llevado a cabo por el arqueólogo Jesús Celis, podemos señalar tres áreas de cierta relevancia desde el punto de vista arqueológico, que se han señalado en los planos del municipio a escala 1:12.500, estando englobadas en la categoría de Suelo No Urbanizable especialmente Protegido, en el que antes de llevar a cabo cualquier tipo de obra o movimiento de tierras, que no sean las propias de las tareas agrícolas, deberá realizarse una prospección por personal cualificado, tal y como se especifica en el capítulo correspondiente.

Estas zonas son tres:

1ª- LA CHANA

Zona situada al norte del núcleo de Villadangos, prospectada por Fernando de Miguel dentro de la cuarta terraza fluvial del sistema de terrazas del valle del Órbigo, en la que se documentaron evidentes hallazgos pertenecientes a la cultura achelense del Paleolítico Inferior.

2ª- VILLAMELLID

Yacimiento situado unos 2,50 Km al norte de Villadangos, junto al canal de Villadangos, lugar en el que la tradición popular sitúa el asiento del pueblo de Villamellid. Los hallazgos realizados en este des poblado lo sitúan en la época bajomedieval.

3ª- LA BOGUERA

En esta zona se han encontrado numerosas evidencias o muestras líticas, que pueden adscribirse a una época que se sitúa en el Paleolítico Inferior, concretamente en la cultura achelense. No se puede hablar de yacimiento arqueológico como tal, por lo que los hallazgos deben considerarse como "indicios o evidencias líticas".

3654

321.469 ptas.

## Administración de Justicia

### Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

#### NÚMERO UNO DE LEÓN

Juicio ejecutivo número 323/98.

Dte.: Francisco J. Jimeno Gómez.—Proc.: Señor Valdeón Valdeón.

Ddo.: Julio Tomás Fernández Romero.

#### EDICTO

##### Cédula de notificación

Doña María Antonia Caballero Treviño, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de León y su partido, certifica.

Que en los autos arriba referenciados, se ha dictado sentencia con fecha 20 de enero de 1999, cuyo encabezamiento y fallo son literal como sigue:

Sentencia.—En León a veinte de enero de mil novecientos noventa y nueve.

El Ilmo. señor don Ricardo Rodríguez López, Magistrado Juez de Primera Instancia número uno de León y su partido, habiendo visto los precedentes autos de juicio ejecutivo 323/1998, seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante don Francisco J. Jimeno Gómez, representado por el procurador don Enrique Valdeón Valdeón y bajo la dirección del Letrado don Ángel Javier Díez de la Fuente, y de otra como demandado don Julio Tomás Fernández Romero, que figura declarado en rebeldía procesal, en reclamación de cantidad.

Fallo: Que debo mandar y mando seguir adelante la ejecución contra los bienes embargados como de la propiedad de don Julio

Tomás Fernández Romero, y con su producto pago al ejecutante don Francisco J. Jimeno Gómez de las 1.380.000 pesetas reclamadas, intereses legales o pactados de dicha suma y las costas del procedimiento, a cuyo pago condeno a dicho demandado, que por su rebeldía se notificará la sentencia en la forma prevenida por la Ley.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación, que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de quinto día. Así por esta mi sentencia, que por la rebeldía de la parte demandada se le notificará en los estrados del Juzgado, y en la forma legalmente prevista, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado rebelde, en paradero desconocido, don Julio Tomás Fernández Romero, expido la presente que firmo en León a 25 de abril de 2000.—La Secretaria Judicial, María Antonia Caballero Treviño.

3931

4.000 ptas.

#### NÚMERO OCHO DE LEÓN

N.I.G.: 24089 1 0800436/1999.

Procedimiento: Juicio ejecutivo 39/1997.

Sobre otras materias.

De Banco Santander Central Hispano, S.A.

Procurador don Mariano Muñoz Sánchez.

Contra Centro de Producción Gráfica de León, S.L.

Procurador/a señor/a.

#### Cédula de citación de remate

En virtud de lo acordado en resolución de esta fecha, en los autos de referencia, por la presente se cita de remate a la referida demandada Centro de Producción Gráfica de León, S.L., a fin de que dentro del término improrrogable de nueve días hábiles se oponga a la ejecución contra ella misma despachada, si le conviniere, personándose en los autos por medio de Abogado que le defienda y Procurador/a que le represente, apercibiéndole de que de no verificarlo será declarada en situación de rebeldía procesal, parándole con ello el perjuicio a que hubiere lugar en Derecho. Se hace constar expresamente que, por desconocerse el paradero de la demandada, se ha practicado embargo sobre las devoluciones del I.V.A. que con cargo a la Agencia Tributaria le pudieran corresponder, sin previo requerimiento de pago.

Principal: 1.900.000 pesetas.

Gastos: 112.548 pesetas.

Intereses y costas: 800.000 pesetas.

En León a 10 de mayo de 2000.—El/La Secretario/a (ilegible).

4319

3.250 ptas.

#### NÚMERO NUEVE DE LEÓN

Número de identificación único: 24089 1 0900394/2000.

Procedimiento: Expediente de dominio. Reanudación del tracto 70/2000.

Sobre expediente de dominio. Reanudación del tracto.

De don Domingo Fidalgo Gordón.

Procurador don Antonino Revuelta de Fuentes.

Contra don/doña.

Procurador/a señor/a.

#### EDICTO

El Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número nueve de León.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente de dominio reanudación del tracto sucesivo interrumpido número 70/2000, a instancia de Domingo Fidalgo Gordón, de la siguiente finca:

Finca rústica situada en el término municipal de Villasabariego, de este partido judicial, en el paraje conocido como La Griega, que linda: Al Norte, con camino y la número 122 de la Junta Vecinal de Villasabariego; al Sur, con la número 125 de Crecencia Palanca, la nú-

mero 120 del Margarita Rodríguez, la número 127 de Masa Común y la número 132 de Basflides Fidalgo; al Este, con la número 122 de la Junta Vecinal de Villasabariego y camino, y al Oeste con camino de Villafañe a Villasabariego. Tiene una extensión superficial de dos hectáreas, un área y setenta centiáreas, indivisible y sin cargas.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En León a 26 de abril de 2000.—La Secretaria Judicial (ilegible).  
4061 4.375 ptas.

#### NÚMERO TRES DE PONFERRADA

Don José Miguel Carbajosa Colmenero, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de Ponferrada.

Doy fe: Que en este Juzgado se siguen autos de juicio de cognición 434/99, en el cual ha recaído sentencia, cuyo encabezamiento y fallo son como sigue:

Sentencia número 69/00. En nombre del Rey. En la ciudad de Ponferrada a 10 de marzo de 2000. Siendo don Luis Alberto Gómez García, Magistrado Juez de Primera Instancia e Instrucción número tres de Ponferrada, y habiendo visto los precedentes autos de juicio de cognición 434/99, seguidos en este Juzgado a instancia de Banco Santander Central Hispano, representado por el Procurador señor Morán Fernández, contra don Eutimio Mañueco Barreira, declarado en rebeldía procesal, sobre reclamación de cantidad.

Fallo: Que estimando la demanda presentada por el Procurador señor Morán Fernández, en nombre y representación de Banco Santander Central Hispanoamericano, S.A., contra don Eutimio Mañueco Barreira, debo condenar y condeno al demandado a que abone a la actora la cantidad de ciento diez mil ciento sesenta y cuatro pesetas (110.164 pesetas), así como el interés legal de la misma desde la interposición judicial hasta la fecha de la presente resolución, y desde ésta ese mismo interés incrementado en dos puntos, todo ello con expresa imposición a las costas del juicio. Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en ambos efectos en el plazo de cinco días en la forma prevenida en el artículo 733 de la L.E.C.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en la instancia, de conformidad con la autoridad que me confiere la constitución de 1978 y la Ley Orgánica del Poder Judicial, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación al demandado rebelde y en ignorado paradero don Eutimio Mañueco Barreira, extiendo la presente en Ponferrada a 28 de abril de 2000.—El Secretario, José Miguel Carbajosa Colmenero.

4250 4.000 ptas.

\* \* \*

N.I.G.: 24115 1 0302139/1999.

Procedimiento: Cognición 442/1999.

Sobre cognición arrendaticio.

De doña Estelita Flórez Rodríguez.

Procuradora doña María del Pilar Fernández Bello.

Contra doña Catalina González González.

Procurador/a señor/a.

#### EDICTO

En los autos de referencia se ha dictado la siguiente sentencia, cuyo encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

Sentencia número 52/00. En nombre del Rey. En la ciudad de Ponferrada, a 18 de enero de 2000. Siendo don Luis Alberto Gómez García, Magistrado Juez de Primera Instancia de doña Estelita Flórez Rodríguez, representada por la Procuradora señora Fernández Bello y asistida por el Letrado señor Fernández Domínguez, contra doña Catalina González González, declarada en rebeldía procesal, sobre resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de cantidad.

Fallo: Que estimando la demanda presentada por la Procuradora señora Fernández Bello, en nombre y representación de doña Estelita Flórez Rodríguez, contra doña Catalina González González, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento que existía entre las litigantes sobre la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda, inmueble que debe desalojar y dejar a libre disposición de la actora en el plazo de ocho días, con advertencia de lanzamiento si así no lo hiciere, condenando como condeno a la demandada a que abone a la actora la cantidad de 90.000 pesetas, cantidad que devengará el interés legal del dinero desde la interposición judicial, y a partir de la presente resolución los intereses a computar sean los señalados en el artículo 921.4 de la L.E.C., igualmente se le condena a que abone a la actora las rentas que adeude al tiempo de desalojar la vivienda, cuya cuantía se determinará en ejecución de sentencia, todo ello con expresa imposición a la condenada de las costas del juicio. Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de León, en ambos efectos, en el término de cinco días.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, de conformidad con la autoridad que me confieren la Constitución de 1978 y la Ley Orgánica del Poder Judicial, lo pronuncio, mando y firmo.

Y, para que sirva de notificación a doña Catalina González González, declarada en rebeldía procesal y en ignorado paradero, se expide la presente en Ponferrada a 8 de mayo de 2000.—El/La Secretario/a (ilegible).

4307 6.875 ptas.

#### NÚMERO CINCO DE PONFERRADA

Número de identificación único: 24115 1 0501940/1999.

Procedimiento: Juicio ejecutivo 493/1999.

Sobre juicio ejecutivo.

De Caja España Inversiones.

Procurador don Tadeo Morán Fernández.

Contra don Manuel Arias Lobato.

Doña Rosario Palacios González, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Ponferrada.

Doy fe: De que en el presente procedimiento se ha dictado la sentencia (auto) del tenor literal siguiente:

Sentencia número 21/2000.—En Ponferrada a 28 de septiembre de 1999.

El señor don Manuel Barril Robles, Magistrado Juez de Primera Instancia número cinco de Ponferrada y su partido, habiendo visto los presentes autos de juicio ejecutivo 493/99, seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante Caja España de Inversiones, representada por el Procurador don Tadeo Morán Fernández y bajo la dirección del Letrado don Ramiro Hidalgo González, y de otra como demandado don Manuel Arias Lobato, que figura declarado en rebeldía, en reclamación de cantidad, y

Fallo: Debo mandar y mando seguir adelante la ejecución desahogada contra don Manuel Arias Lobato, hasta hacer trance y remate de los bienes embargados y con su importe íntegro pago a Caja España de Inversiones de la cantidad de 998.054 pesetas de principal y los intereses pactados y costas causadas y que se causen, en las cuales expresamente condeno a dicho demandado.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación, que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de quinto día.

Así por esta mi sentencia, que por la rebeldía del demandado se le notificará en los estrados del Juzgado y en el BOLETÍN OFICIAL DE ESTA PROVINCIA, caso de que no se solicite su notificación personal, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación en legal forma al demandado rebelde don Manuel Arias Lobato, expido el presente en Ponferrada a 28 de abril de 2000.—La Secretaria Judicial, Rosario Palacios González.

4252 5.250 ptas.



## NÚMERO UNO DE VILLABLINO

Juicio de faltas 70/2000

Número de identificación único: 24202 2 0100499/2000.

Procurador/a:

Abogado:

Representado: Rafael Barrera Ayala.

## EDICTO

Doña María del Mar Cámara Terrazas, Secretaria del Juzgado de Instrucción número uno de Villablino.

Doy fe y testimonio:

Que en este Juzgado se tramita juicio de faltas registrado al número 70/2000, en el que se ha dictado auto de fecha 5 de mayo de 2000, cuyo encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente: "Incoadas las presentes actuaciones en virtud de atestado de la Policía Municipal, se transformaron las mismas en procedimiento abreviado número 14/99, y dado traslado al Ministerio Fiscal conforme a lo dispuesto en el artículo 790 de la L.E.Cr. ha informado en el sentido de que debe reputarse falta el hecho que dio lugar a la formación de las presentes diligencias.

Se reputa falta el hecho que dio lugar a la formación del presente procedimiento".

Y para que conste y sirva de notificación a Rafael Barrera Ayala, actualmente en paradero desconocido, y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, expido el presente en Villablino a 5 de mayo de 2000.—La Secretaria, María del Mar Cámara Terrazas.

4253

3.500 ptas.

## NÚMERO UNO DE ASTORGA

N.I.G.: 24008 1 0100419/2000.

Procedimiento: Declaración de herederos 67/2000.

Sobre declaración de herederos.

De doña Saturnina Domínguez Callejo.

Procurador/a señor/a.

Doña María Estrella Pérez Esteban, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia de Astorga.

## EDICTO

Hago saber que en el expediente de declaración de herederos abintestato seguido en este Juzgado al número 67/2000, por el fallecimiento sin testar de doña Luisa Domínguez Callejo, ocurrido en Barrios el día 19 de noviembre de 1999, promovido por doña Saturnina Domínguez Callejo, doña Antonia Domínguez Callejo, doña Dominica Domínguez Callejo y doña Felicidad Domínguez Callejo, parientes en segundo grado del causante, se ha acordado por resolución de esta fecha llamar a los que se crean con igual o mejor derecho a la herencia que los que la solicitan para que comparezcan en el Juzgado a reclamarla dentro de treinta días a partir de la publicación de este edicto, apercibiéndoles de que de no verificarlo les parará el perjuicio a que haya lugar en Derecho.

En Astorga a 8 de mayo de 2000.—El/La Secretario (ilegible).

4254

3.125 ptas.

## CISTIerna

Doña Yolanda Mencía Presa, Oficial en funciones de Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Cistierna y su partido.

Doy fe y testimonio: Que en este Juzgado de Primera Instancia se siguen con el número 11/94 autos de juicio menor cuantía, en los cuales ha recaído sentencia cuyo encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

Sentencia número 35/2000.

En Cistierna, 13 de abril de 2000.

La señora doña Rosario María Bardón González, Juez de Primera Instancia número uno de Cistierna y su partido, habiendo visto los

presentes autos de menor cuantía 11/94, seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como demandante don Pelayo Aurelio Rubín Linares y don Francisco Andrés Hormigo, con Procurador don Aquilino Franco González y Letrado don Claudio Sahelices Gago, y de otra como demandados Terracerías y Cimientos, S.A., don Juan Mercader Ballester, don Delfín Arroyo Fernández, representado este último por la Procuradora señora Campo Turienzo y Letrado don Jorge Revenga, contra don José Aguera Madrid, doña Beatriz Pérez García y don Félix Oraa Oraa, declarados en rebeldía, sobre menor cuantía, y...

Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador señor Franco González, en nombre y representación de don Pelayo Aurelio Rubín Linares y don Francisco Andrés Hormigo, debo condenar y condeno a Terracerías y Cimientos, S.A., a doña Beatriz Pérez García y a don Félix Oraa Oraa a que conjunta y solidariamente efectúen las obras y reparaciones que se detallan y describen en los apartados a, b, c, d, e, f y g del hecho cuarto del escrito de demanda, y todas aquéllas que sean del informe pericial necesarias para la perfecta eliminación de los daños y desperfectos que aquéllas tengan, o en su defecto al pago de la cantidad de tres millones doscientas setenta y siete mil seiscientos ochenta y cinco (3.277.685) pesetas, con expresa condena de las costas causadas.

Y asimismo debo absolver y absuelvo a don Delfín Arroyo Fernández, a don Juan Mercader Ballesteros y a don José Aguera Madrid de los pedimentos de la demanda.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación, que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en término de cinco días.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para su inserción en los periódicos notificales y para que sirva de notificación en legal forma a Terracerías y Cimientos, S.A., a don Juan Mercader Ballester, a don José Aguera Madrid, a doña Beatriz Pérez García y a don Félix Oraa Oraa, cuyo domicilio se desconoce, expido el presente en Cistierna a 3 de mayo de 2000.—La Oficial en funciones de Secretaria, Yolanda Mencía Presa.

4305

6.375 ptas.

## Juzgados de los Social

## NÚMERO UNO DE PONFERRADA

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 52/2000, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Mónica Rodríguez Rodríguez, contra la empresa Noroeste Sport, S.L., sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Sentencia número 206/2000 cuya parte dispositiva es como sigue: Que estimando la demanda formulada por doña Mónica Rodríguez Rodríguez, contra Noroeste Sport, S.L., con intervención del Fogasa, debo condenar y condeno a la empresa demandada a abonar al actor la cantidad de ciento cuarenta mil seiscientos treinta y cuatro pesetas (140.634 ptas.) por los conceptos y periodos reclamados, cantidad que se incrementará con el 10% de interés desde la interposición de la demanda. Al Fogasa en su responsabilidad legal.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Noroeste Sport, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En Ponferrada a 5 de mayo de 2000.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual.

4189

3.625 ptas.

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2000