



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excmo. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.
Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Ca-
yetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987
225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Lunes, 13 de septiembre de 2004
Núm. 211

Depósito legal LE-1-1958.
Franqueo concertado 24/5.
No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO		
	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS
1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispo-
drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN
OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se re-
ciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.
2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se en-
viarán a través de la Diputación Provincial.

INSERCIONES
0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificacio-
nes en casos especiales para municipios.
Carácter de urgencia: Recargo 100%.



Papel reciclado

S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Delegación Territorial de León
Servicio Territorial de Fomento
Comisión Territorial de Urbanismo 1

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Juntas Vecinales
San Miguel de Escalada 80

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados de Primera Instancia
Número cinco de León 80
Juzgados de lo Social
Número tres de León 80

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN
Servicio Territorial de Fomento
Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

4.- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES TRAMITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE ORDÁS, APROBACIÓN DEFINITIVA.

Visto el expediente correspondiente a las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Santa María de Ordás, en el que constan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Mediante escritos de fechas 5 de septiembre de 2003 registrado de entrada el mismo día, y 22 de octubre registrado de entrada el 23 del mismo mes y año, el Alcalde del Ayuntamiento de Santa

Maria de Ordás remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de la modificación de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión extraordinaria de 23 de mayo de 2003 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 30 de julio de 2002, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 10 de agosto de 2002, *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 9 de agosto de 2002 y en un diario cuyo nombre y fecha no se puede apreciar en la copia compulsada presentada, habiéndose presentado alegaciones.

Según consta en el Certificado de Acuerdo de Aprobación Provisional que obra en el expediente durante el periodo de exposición pública se presentan una serie de alegaciones que son informadas por los técnicos redactores de las normas citadas:

Alegación nº 1.- D. Luis Mª Moreno Diez. Informada favorablemente.

Alegación nº 2.- D. Pedro Román Álvarez. Informada favorablemente.

Alegación nº 3.-Dª Inés María Fernández Álvarez. Informada favorablemente.

Alegación nº 4.- D. Modesto García García. Informada favorablemente el punto de la alegación presentada relativo a la parcela de Santa María de Ordás, con precisiones, y desfavorablemente la reclamación respecto de la parcela de Santibáñez de Ordás.

Alegación nº 5.- D. José María Madrigal Murcia. Informada favorablemente la alegación presentada en lo referente a la parcela nº 2 y desfavorablemente en lo que afecta a la parcela nº 3 con precisiones.

Alegación nº 6.- Don José María Madrigal Murcia. Informada desfavorablemente.

Alegación nº 8.- Doña María Carmen García González. Informada favorablemente.

III.- Según Certificado que obra en el expediente, el Acuerdo de Aprobación Provisional se adoptó por el pleno del Ayuntamiento de Santa María de Ordás con el quórum necesario en la sesión celebrada el 23 de mayo de 2003, incluyendo las modificaciones derivadas de las alegaciones presentadas, siendo aceptadas las que fueron informadas favorablemente por el Equipo Redactor, las incluidas por el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Ordás, así como las modificaciones fruto de las consideraciones realizadas por la Excmo. Diputación Provincial de León, la Confederación Hidrográfica del Duero y la Comisión Territorial de Urbanismo de acuerdo con el informe técnico realizado por el equipo redactor al respecto.

IV.-La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de dicho texto legal, modificado por el Artículo Único de la Ley 10/2002, de 10 de julio, la Comisión Territorial de Urbanismo emitió informe sobre la modificación de referencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2002, siendo el mismo vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

2.-Figuran en el expediente informes emitidos por la Secretaría Municipal y por el Arquitecto Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

3.-Consta en el expediente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por el Artículo Único de la Ley 10/2002, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial, así como el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo.

4.- El día 5 de septiembre de 2003, con registro de entrada del mismo día, se remitió a la C.T.U. parte de la documentación requie-

rida para la aprobación definitiva, enviando el resto de la documentación el día 22 de octubre, con registro de entrada del 23 siguiente.

A tal fin, se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

a) Memoria Justificativa conteniendo entre sus determinaciones los fines y objetivos, así como cuadro de superficies resultantes, y ficha urbanística con las condiciones de desarrollo y el estudio de viabilidad económica.

b) Ordenanzas y normas reguladoras.

c) Catálogo de elementos protegidos.

d) Planos de referencia según la siguiente relación:

Plano 0.1.G: Estructura Territorial. Plano guía. E: 1/25.000

Plano 0.1.1: Estructura Territorial. Clasificación y calificación. E:1/10.000

Plano 0.1.2: Estructura Territorial. Clasificación y calificación. E:1/10.000

Plano 0.2.1: Clasificación, ordenación y protecciones. Sta. María de Ordás y Adrados de Ordás. E:1/1.000

Plano 0.2.2: Clasificación, ordenación y protecciones. Callejo de Ordás, Formigones y Villapodambre.

Plano 0.2.3: Clasificación, ordenación y protecciones. Selga de Ordás y Riocastriello de Ordás. E: 1/1.000

Plano 0.2.4.1: Clasificación, ordenación y protecciones. Santibáñez de Ordás. E:1/1.000

Plano 0.2.4.2: Clasificación, ordenación y protecciones. Santibáñez de Ordás. E:1/1.000

Plano 0.2.5.1: Clasificación, ordenación y protecciones. Villarodrigo de Ordás. E: 1/1.000

Plano 0.2.5.2: Clasificación, ordenación y protecciones. Villarodrigo de Ordás. E: 1/1.000

Plano 0.3: Gráfico de ordenanzas y esquemas de zonificación. E:1/1.000

Plano 0.4.1: Esquema de infraestructuras propuestas. Santa María de Ordás, Adrados de Ordás y Callejo de Ordás.

Plano 0.4.2: Esquema de infraestructuras propuestas. Formigones, Riocastriello de Ordás, Selga de Ordás y Villapodambre. E: 1/1.000

Plano 0.4.3: Esquema de infraestructuras propuestas. Santibáñez de Ordás. E: 1/1.000

Plano 0.4.4: Esquema de infraestructuras propuestas. Villarodrigo de Ordás.

Documentación toda ella, que se considera completa y suficiente de acuerdo con el artículo 51 de la L.U.C. y L.

En el expediente figuran los siguientes informes de carácter sectorial:

1.- Informe del Registro de la Propiedad. Informa favorable.

2.- Servicio Territorial de Cultura, Sección de Patrimonio: la Comisión Territorial de Patrimonio informa favorablemente, si bien indica que deberán actualizarse las fichas del inventario arqueológico revisado en el año 2002, correspondiente a ese municipio, faltando por incluir:

- Escudos heráldicos en Villarodrigo de Ordás.

- Inscripción fundacional y escudo heráldico en Adrados de Ordás.

- Lápidas funerarias en Callejo de Ordás.

- Ermita del cementerio en Santa María de Ordás.

- Fuente de la plaza en Formigones.

Según se pone de manifiesto en la Ponencia Técnica por el técnico competente, son incluidas de oficio.

3.- Subdelegación del Gobierno. Informe de Confederación Hidrográfica: Se hace referencia a la necesidad de tener en cuenta la normativa vigente de la Ley de Aguas en los cauces existentes en el municipio así como la sujeción de los márgenes, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y a una zona de policía de 100 metros de ancho, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, cuestiones estas que quedan recogidas en la documentación aportada.

4- Informe de Diputación: Señala las vías públicas que son competencia de la Diputación y que han de recogerse en las normas así como determinaciones referidas a los anchos de los nuevos viales. Por otro lado solicita que sean marcadas las alineaciones para la edificación en suelo rústico, que será de 20 m de eje de la carretera en todos los planos 0.2 y que se incluyan en la Normativa, el texto en el que se recoja las determinaciones que son de aplicación. Todas estas cuestiones quedan recogidas, en la medida de lo posible, en el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.

Por otra parte, informa que la sección de Agricultura y Arquitectura de la Diputación Provincial no pone objeción alguna al documento.

5.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: Falta informe de vías pecuarias. Según se pone de manifiesto por el técnico competente en la Ponencia Técnica, el informe ha sido recibido y es favorable.

6.- Durante el período de información pública se han presentado ocho alegaciones, que han sido estimadas en su mayoría, por tratarse de pequeñas modificaciones del límite del suelo urbano. Solo una en su totalidad, y otra parcialmente, no han sido aceptadas, por carecer de fundamento.

El municipio de Santa María de Ordás se encuentra situado en la zona centro norte de la provincia de León, lindando por el norte con el municipio de Soto y Amío y por el sur con Las Omañas. Está formado por los núcleos de Agradados de Ordás, Callejo de Ordás, Formigones, Riocastrillo de Ordás, Santa María de Ordás, Santibáñez de Ordás, Selga de Ordás, Sorriós de Ordás, Villapodambre y Villarrodrigo de Ordás.

Las Normas contemplan la siguiente clasificación de Suelo:

- Suelo Urbano: 63,50 ha.

Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU).

- Suelo Rústico: 4.496,50 ha.

Suelo Rústico Común (SR/C).

Suelo Rústico con Protección Cultural (SR/PC).

Suelo Rústico con Protección Natural (SR/PN).

En los planos de ordenación el suelo clasificado como Suelo Rústico con Protección Cultural se identifica con los elementos catalogados.

En el informe previo de la C.T.U. se hicieron las siguientes consideraciones, corregidas y justificadas todas ellas, por el equipo redactor.

- En cuanto a las Normas Generales de urbanización, se ha incluido la obligatoriedad del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma.

- En cuanto a los planos de ordenación, se han incluido los cementerios dentro del Equipamiento Sanitario, se ha justificado la no existencia de edificaciones fuera de ordenación, y se aclara que aquellos que no se ajusten a las condiciones especificadas en las normas tendrán la consideración de "disconformes con el planeamiento". Por otro lado se resuelve el problema de la continuidad de las calles, pues estas suelen tener su continuidad en caminos que irradian de los núcleos urbanos.

- En cuanto a los planos de localidades:

Riocastrillo.- Se han corregido las bolsas de terreno de SRC dentro del SR.PN. Por otro lado, no existen más edificaciones que de las marcadas en la calle La Fuente y la calle la Carrera.

- Santa María de Ordás.- Se ha recogido el nuevo trazado de la carretera.

- Villapodambre.- Están justificadas las alineaciones, espacios libres y anchos de calle de la zona de la calle Las Eras, pues la estructura de la propiedad a lo largo de los años se ha ido configurando conforme aparece en el Plano de Ordenación correspondiente, de modo que las alineaciones oficiales son, por lo general, las existentes en la actualidad, sin que se estime necesario acudir a procesos de modificación más allá de los propuestos, pues hoy en día sus expectativas de crecimiento y variación son muy reducidas.

- Selga de Ordás.- No se incluye la indicación planteada, pues, según el equipo redactor de las normas, en ese caso, no se podría resolver el saneamiento en las parcelas que como consecuencia de dicho cierre de manzana se incluirían en suelo urbano.

- Santibáñez de Ordás.- La edificación está consolidada, pero se plantea el ensanchamiento de la calle particular a 6 m de ancho para resolver el problema planteado.

- En cuanto a las condiciones generales de la edificación y Ordenanzas:

- Se reflejan en los cuadros de Usos en suelo rústico, art. 7.4.5 de las Normas Urbanísticas, no solamente las edificaciones, sino también los usos. Por otro lado queda constancia en las normas de las condiciones estéticas de las edificaciones en las condiciones específicas para los distintos usos.

- Se define también la edificabilidad máxima en aquellos usos en los que se permite más de una altura.

- Se justifican los parámetros impuestos para la no formación de núcleo de población del capítulo 2, art. 7.2.1, 7.2.2 y 7.2.3, ante la imposibilidad de regularlo como se planteaba desde la C.T.U. al existir usos que no conllevan la construcción de edificaciones (por ejemplo, el uso forestal) y sin embargo se permite la vivienda vinculada (vivienda del guarda forestal).

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

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de SANTA MARÍA DE ORDÁS.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, como anexo, se procede a la publicación de la memoria vinculante del plan parcial de referencia, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, 23 de marzo de 2004.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-V^oB^o la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las nuevas Normas Urbanísticas que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Santa María de Ordás, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

a) La implantación de los criterios establecidos en la nueva Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

b) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.

c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.

d) Las características de Santa María de Ordás, municipio de la provincia de León, la necesaria preservación del patrimonio natural, ecológico, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hacen necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 de la disposición transitoria primera de la nueva LUCyL/99.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL/99, y los artículos correspondientes de los Reglamentos que la desarrollen.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Las características de Santa María de Ordás hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano y Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable (aunque la propuesta no plantea ninguna superficie de suelo de esta clase) y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de la trama urbana y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la comarca.

En base a lo anteriormente expuesto en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas:

a. Planificar el crecimiento en los diferentes núcleos urbanos del municipio de Santa María de Ordás, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano.

b. Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron.

c. Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.

d. Mantener la calidad paisajística, histórica y cultural del conjunto del municipio, tanto del conjunto del Suelo Rústico como de los entornos urbanos.

e. Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el Ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obliga-

ción de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.

f. Crear unas ordenanzas que:

* Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.

* Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.

2.2 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Según lo contenido en los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRV/98) y en el capítulo II del título I de la LUCyL/99, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

* Suelo Urbano, aquel que, formando parte de un núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por cumplir alguna de las siguientes condiciones:

a. Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la mallada urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permitan las presentes Normas.

b. Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezcan las presentes Normas.

c. Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico

* Suelo Rústico, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y el que se encuentra consolidado por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, y por otra, sobre el territorio urbanizado de los núcleos urbanos.

* Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

* Respecto a los núcleos urbanos.

Como lugares donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

a. Consolidar los cascos antiguos, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos.

b. En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de las redes viarias de los núcleos de Santa María de Ordás.

c. Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la zona.

d. En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.

e. Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, han de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados.

En este sentido, las Normas, en aplicación de la LUCyL/99, definen claramente la delimitación de ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, donde, mediante el mecanismo de las actuaciones aisladas contemplado en la Ley de Urbanismo, sea preciso completar las infraestructuras básicas que posibiliten la efectiva consecución de los derechos urbanísticos derivados del planeamiento.

Del mismo modo, se propone la inclusión en Suelo Urbano de las parcelas de titularidad municipal que, con una ubicación estratégica, posibiliten la adecuada adopción de medidas encaminadas a la realización de los equipamientos necesarios o a emprender las políticas en materia de vivienda que el Ayuntamiento considere necesario.

2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas proponen se agrupan en un gran grupo, dado que la totalidad del Suelo Urbano se considera Suelo Urbano Consolidado: las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El modelo de organización territorial está determinado por los sistemas generales estructurantes territoriales, la clasificación y la calificación del suelo con sus distintos usos e intensidades.

* Sistemas estructurantes del territorio.

Los sistemas generales estructurantes del territorio están constituidos por las distintas infraestructuras incluidas dentro del término municipal.

En este caso, el término de Santa María de Ordás cuenta con:

1. Comunicaciones. Carreteras, caminos y vías pecuarias.

Red Autonómica y Provincial:

- Carretera autonómica LE-460 de reciente construcción.

- Camino vecinal 129/16 de Santa María de Ordás a Formigones.

- Camino vecinal 129/01 de carretera LE-460 a Riocastrillo de Ordás.

- Camino vecinal 129/04 de carretera LE-420 por Tapia a Selga de Ordás.

- Camino vecinal 129/05 de carretera LE-460 a Santa María de Ordás.

- Camino vecinal 129/06 de CV 129/05 a Villarodrigo de Ordás.

- Carretera local de LE-460 a Santibáñez de Ordás y Sorríos de Ordás.

- Carretera local de LE-460 a Adrados de Ordás.

- Carretera local de LE-420 a Villarodrigo de Ordás.

Otros:

- Pistas forestales y caminos rurales que recorren el término municipal.

- Vía pecuaria: "Cordel de las Merinas".

2. Instalaciones de abastecimiento de agua.

Están constituidas por el conjunto de captaciones, depósitos y red de abastecimiento, descritos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico y que se transcriben a continuación:

- Presa del embalse de Selga de Ordás. Sus funciones no son únicamente las de abastecimiento, ya que cumple con funciones de generación de energía hidroeléctrica, con una pequeña central a pie de presa, además de facilitar riegos y posibilitar la regulación de la cuenca de los ríos Luna y Órbigo.

- Depósito de superficie de Santa María de Ordás, al norte del núcleo, junto a la carretera que lleva a Formigones y Villapodambre.

- Depósito de superficie de Santibáñez de Ordás, que también abastece al barrio de Sorríos de Ordás, situado al noreste de este último barrio.

- Depósitos del resto de los núcleos urbanos, ubicados según los planos de información correspondientes, que, en los casos de Formigones y Villapodambre, requieren de un posterior bombeo para abastecer a los vecinos de estas localidades.

3. Instalaciones de saneamiento y alcantarillado.

Además de las propias conducciones que componen la red de saneamiento de los núcleos urbanos de Santa María de Ordás, hay que mencionar las diferentes fosas sépticas de vertido de los citados colectores.

A este respecto recordaremos que todos los núcleos de población, excepto Selga de Ordás, cuenta con sistema de depuración o control de los vertidos, aun cuando en Villarodrigo de Ordás las fosas sépticas cuentan con un grado de saturación tal que las hace prácticamente inservibles.

4. Instalaciones de conducción de energía eléctrica.

En el término municipal no localizamos ninguna central eléctrica, ya que la existente a pie de la presa de Selga de Ordás se encuentra en el término municipal de Rioseco de Tapia. Mencionaremos los centros transformadores de energía eléctrica que son los encargados de dotar a los núcleos de electricidad y alumbrado.

5. Otras instalaciones.

Dentro de este apartado mencionaremos los cementerios de los diferentes núcleos urbanos que se sitúan en los siguientes ámbitos:

- Cementerio de Santa María de Ordás, ubicado al norte del núcleo y fuera del área residencial.

- Cementerio de Adrados, lo encontramos siguiendo el camino de la iglesia hacia el sureste. Esta junto a la antigua iglesia del Patrón Santiago.

- Cementerio en Callejo de Ordás, al sur del núcleo.

- Cementerio de Formigones, junto a la iglesia de San Martín, al oeste del núcleo.

- Cementerio en Santibáñez de Ordás, entre el núcleo urbano propiamente y el barrio de Sorrios, al noreste.

- Cementerio de Villapodambre, junto a la iglesia de San Andrés.

- Cementerio de Riocastrillo de Ordás, junto a la iglesia de San Salvador, en el este del núcleo.

- Cementerio de Selga de Ordás, al este del núcleo, cerca de la iglesia de La Asunción.

* Clasificación del suelo.

En relación a los usos implantados o existentes, el territorio se puede dividir en las siguientes clases:

1. Espacios de soporte a la producción agrícola y ganadera.

Comprenden aquellas áreas del territorio con usos básicos agrícolas, de regadío o de secano, o de explotación ganadera.

En este caso, mencionamos gran parte del término municipal, con ocupaciones básicas de cultivos herbáceos, pequeñas huertas y mosaicos, para la explotación agrícola, y pastos y praderas naturales para la explotación ganadera, tanto intensiva como extensiva.

2. Espacios de soporte de valores paisajísticos y culturales.

Comprenden aquellas áreas en las que sus formaciones naturales configuran paisajes de interés y aquellas otras en las que se ubican elementos históricos.

Dentro del primer punto cabe señalar los ríos y arroyos, que son los típicos de montaña, estrechos, con un curso relativamente corto y de pendiente pronunciada. Sus aguas son limpias y transparentes y todos ellos presentan un lecho pedregoso, en el que abundan bloques de tamaño medio a grande y gravas. Dada la pendiente del lecho, las aguas discurren en régimen turbulento, con abundancia de rápidos y pequeños saltos, entre los que se forman pequeñas cascadas y algunas pozas.

Las masas forestales constituyen elementos puntuales de indudable valor paisajístico, ya que resaltan vivamente sobre las extensas superficies de pastizal, matorral y cultivos que caracterizan la zona de estudio.

Dentro de las distintas formaciones arbóreas que podemos localizar los rebollares son, sin duda, los más numerosos. Los robledales, aunque poco frecuentes, ocupan una superficie mayor, pudiendo ser localmente abundantes.

Entre los espacios de soporte de valores culturales destaca fundamentalmente la denominada Torre de Ordás, que cuenta con la declaración de Bien de Interés Cultural. Por otra parte están los terrenos en los que se sitúan algunos de los centros urbanos que conservan, debido a su situación alejada, gran parte de sus características tradicionales sin alterar, tales como Agradados de Ordás, Selga de Ordás y Riocastrillo de Ordás.

En el curso de algunos arroyos o canales podemos encontrar molinos tradicionales, caso de Santa María de Ordás, Villarodrigo de Ordás, Callejo de Ordás, Agradados de Ordás y Riocastrillo de Ordás. También encontramos fuentes de piedra, palomares circulares de piedra y elementos tradicionales de indudable valor.

3. Espacios de soporte de valores ecológicos.

Comprende aquellas áreas con especiales elementos de flora o fauna y las que soportan espacios o elementos naturales en general, sin actividad productiva concreta.

En este punto cabe mencionar fundamentalmente la existencia de los Montes de Utilidad Pública y, sobre todo, el trazado del río Luna a su paso por el término municipal de Santa María de Ordás. El principal aprovechamiento de los montes de utilidad pública que se efectúa en la zona es el pasto y la caza.

Ya mencionamos en la memoria informativa la existencia del Plan Forestal en tramitación y como éste busca no sólo ser un nuevo motor de la economía de la región sino también la extensión de una cultura forestal, que integre las actividades ganaderas con la gestión y conservación de los bosques, implicando a los propietarios, tanto públicos como privados, que se convertirán en los principales protagonistas del Plan. Este afectará de forma definitiva la configuración territorial en cuanto a la flora, por supuesto, pero también llevará consigo un enriquecimiento de la fauna que va a ella ligada.

4. Espacios de soporte a la edificación y núcleos urbanos.

Corresponde a aquellos conjuntos de edificación con infraestructuras y servicios comunes, es decir, los núcleos urbanos de Santa María de Ordás, Agradados de Ordás, Callejo de Ordás, Formigones, Santibáñez de Ordás, Villapodambre, Riocastrillo de Ordás y Selga de Ordás.

5. Espacios de soporte a las infraestructuras.

Corresponde a las áreas ocupadas por las grandes infraestructuras territoriales, al margen de las incluidas dentro de la categoría anterior.

Existe en el término una obra de gran envergadura cuyo impacto visual es determinante, se trata del embalse de Selga de Ordás.

A este espacio también corresponden las áreas que soportan a las vías de comunicación (carreteras, caminos, sendas y vías pecuarias) y las edificaciones o áreas edificadas a su servicio; las fosas de vertidos a las cuencas y su sistema de depuración; las conducciones de agua y depósitos; los centros de transformación y las redes de distribución de energía eléctrica de alta y media tensión; todos ellos ya descritos y ubicados en la memoria de Diagnóstico e Informativa.

* Clasificación urbanística del territorio.

Según lo contenido en los artículos 7 a 10 de la LRSV/98 y en el artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en apartados anteriores de la presente Memoria Justificativa.

Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUPERFICIES (Ha.)	PORCENTAJE (%)
Suelo Urbano	Agradados de Ordás	6,17	0,14
	Callejo de Ordás	7,68	0,17
	Formigones	4,11	0,09
	Riocastrillo de Ordás	2,86	0,06
	Santa María de Ordás	7,23	0,16
	Santibáñez de Ordás	12,63	0,28
	Selga de Ordás	2,14	0,05
	Sorrios de Ordás	2,91	0,06
	Villapodambre	5,54	0,12
Villarodrigo de Ordás	12,23	0,27	
Total Suelo Urbano	63,50	1,39	
Suelo Rústico	4.496,50	98,61	
Término Municipal Completo	4.560	100,00	

3.2 SUELO URBANO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS

* Cuantificación.

La estructura del Suelo Urbano propuesta se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación, O.2.1, O.2.2, O.2.3, O.2.4, O.2.5 y O.2.6:

	S.U.			TOTAL (m ²)
	RESIDENCIAL	EDIPAMIENTO P.	ESP. LIBRES	
A GRADADOS DE ORDÁS	61.211	334	189	61.734
CALLEJO DE ORDÁS	72.016	772	3.979	76.767
FORMIGONES	40.456	444	218	41.118
RIOCASTRILLO DE ORDÁS	28.023	100	511	28.634
SANTA MARÍA DE ORDÁS	70.756	728	810	72.294
SANTIBÁÑEZ DE ORDÁS	125.327	400	528	126.255
SELGA DE ORDÁS	21.193	185	-	21.378
SORRIOS DE ORDÁS	26.902	56	2.137	29.095
VILLAPODAMBRE	53.979	606	780	55.365
VILLARODRIGO DE ORDÁS	121.701	225	418	122.344
TOTAL S.U.	621.664	3.860	9.570	634.984

* Justificación de la propuesta.

Las consideraciones generales que se han estimado en la propuesta de Suelo Urbano para los núcleos de Santa María de Ordás son:

- La evolución demográfica del municipio, así como el suelo vacante en los distintos núcleos urbanos y las expectativas de crecimiento.

- Optimizar al máximo las redes de infraestructuras existentes, ya de por sí muy ramificadas en algunos casos, debido a lo disperso de los asentamientos urbanos.

- Tratar de incluir en el perímetro al número máximo de edificaciones sin perjuicio de excluir del mismo a aquellas que resulten aisladas o aquellas otras compatibles con su existencia en suelo rústico.

- Excluir aquellas áreas que planteen problemas para la evacuación de las aguas usadas a la red de alcantarillado.

- Delimitar como Actuaciones Aisladas de Urbanización aquellas en las que la urbanización no está completa o aquellas otras en las que la propia ordenación detallada que se plantea se considere el mecanismo suficiente que equilibre la distribución de beneficios y cargas entre los particulares afectados.

- Incluir dentro del perímetro las vías desde las que se accede a los terrenos calificados.

- Establecer las condiciones adecuadas que favorezcan la rehabilitación de las viviendas y edificaciones tradicionales para favorecer su recuperación y evitar su deterioro.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de toda la superficie de los suelos urbanos dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa y de Diagnóstico, reflejado en sus puntos 5.2 a 5.4, ambos incluidos.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc., siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La primera Zona de Ordenanza pretende reconocer la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los cascos urbanos.

La segunda Zona de Ordenanza se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado.

Se establecen una serie de grados o niveles que permitan la correcta graduación de una zona a otra, al tiempo que reconozcan las distintas cualidades en las que por ubicación, uso o características estéticas se pudieran agrupar las edificaciones que se adscriban a una u otra Zona.

En la primera de las mencionadas zonas de ordenanza se establecen dos niveles:

* nivel 1: Se aplica a las zonas más antiguas de los núcleos, donde se encuentran el mayor número de edificaciones tradicionales. Las determinaciones de este nivel pretenden compatibilizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales, ya sea en ubicación en parcela, en ocupación, condiciones estéticas o en el régimen de usos.

* nivel 2: Se plantea sobre las áreas colindantes a las áreas más antiguas, en las que la tipología predominante sigue siendo la de la vivienda alineada a calle, construidas sobre la alineación oficial, por lo general ocupando todo el frente de la parcela, si bien las edificaciones son bastante más recientes que las del primer nivel y empiezan a localizarse algunas que salen de la pauta marcada en el nivel anterior, ya sea en ubicación de parcela o, fundamentalmente, en las condiciones estéticas.

Igualmente, tras el estudio de las tipologías predominantes de los distintos núcleos se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros, como se refleja en el punto 5.3.2 de la Memoria de Diagnóstico e Informativa, diferenciando para cada una de las dos Zonas de Ordenanza antes especificadas, así como, en su caso, para los distintos niveles.

Los núcleos presentan, salvo en determinados casos, un tamaño bastante reducido, con una configuración y estructura por lo general jerárquica y lineal. Estas estructuras impregnan a los conjuntos urbanos de un cierto aspecto de uniformidad en la totalidad de la trama.

El crecimiento de los núcleos se ha ido produciendo de una forma natural y con un cierto grado de independencia en base a áreas más o

menos inconexas con el resto de los tejidos urbanos, aunque estos desarrollos, por lo general lineales, sean en realidad la forma habitual de ocupación del territorio en esta zona. Es el caso, por ejemplo, de los núcleos urbanos de Villarodrigo de Ordás, Santibáñez de Ordás o Riocastrillo de Ordás.

Dadas las características ya comentadas, la delimitación de los Suelos Urbanos busca la inclusión de la gran mayoría de los procesos edificatorios residenciales que cuentan con la necesaria conexión a las redes de infraestructuras municipales, lo que trae consigo la inclusión, en determinados casos, de parcelas vacantes que han ido quedando en los ámbitos intersticiales de los "racimos" de edificación existentes.

Esta situación de ámbitos interiores vacantes de edificación es más patente cuanto más dispersa es la estructura preexistente del núcleo urbano considerado, o donde el desarrollo se ha realizado de manera más inconexa y, en la mayoría de los casos, más velozmente, por lo que en algunas ocasiones es necesario acudir a sistemas que posibiliten, de una manera más efectiva, el engarce de dichos ámbitos con el resto del Suelo Urbano.

Es por ello que hay que articular los mecanismos necesarios que hagan efectiva la apertura de determinados viales para posibilitar la conexión y articulación de dichos ámbitos con el resto del Suelo Urbano. La realización de los referidos viales requiere de una justa distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

En principio, se incluye la apertura de los citados viales como actuaciones aisladas, que se diseñarán en base a los siguientes parámetros: que su trazado cumpla con los lógicos criterios de idoneidad y racionalidad; que supongan una intervención proporcional a los propietarios afectados por la apertura de dichos viales; y que dicha apertura implique, además de una mejora generalizada en la estructura viaria del núcleo considerado, un aumento del aprovechamiento urbanístico para los propietarios de las parcelas que han de ejecutar dichas vías.

En el caso de que la ordenación detallada que se realiza de dichos ámbitos no se considere adecuada por parte de los afectados implicados en la misma, éstos siempre podrán acudir a la solicitud de delimitación de la consiguiente Unidad de Actuación, al amparo de lo estipulado en la legislación urbanística.

El resto de los ámbitos de los núcleos urbanos se establece como áreas de actuaciones aisladas, en las que sea la normativa propia de cada una de las Zonas de Ordenanza el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Por otra parte, se delimitan una serie de Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU) con el objeto de urbanizar algunas vías en ciertas áreas de los cascos, básicamente a efectos de la pavimentación e iluminación de las mismas, aunque en algunos casos también sea necesario completar otra serie de servicios como abastecimiento de agua o conexión con la red general de saneamiento.

Del mismo modo se ha procurado, en la medida de lo posible, la inclusión de parcelas de titularidad municipal con vistas a que el Ayuntamiento pueda emprender medidas destinadas al fomento de la vivienda protegida. Tal es el caso de Callejo de Ordás, en el punto de contacto con la carretera que lleva a Agradados.

A los efectos del resto de la estructura viaria, aun cuando en algunos casos las anchuras y amplitudes de las vías no son las más adecuadas para un tránsito desenvuelto, se ha optado por un respeto lo más escrupuloso posible del mismo, en el espíritu del mantenimiento de los trazados típicos del espacio urbano de los núcleos de la comarca.

No obstante, cuando se estime conveniente y el impacto que produzca sea mínimo en los condicionantes antes aludidos, se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas con el fin de establecer, allí donde sea posible, una malla viaria de, al menos, 5 metros de ancho, con algunas vías de mayor rango de 6 metros de ancho, para evitar puntos conflictivos o de embudo, ya que por debajo de estas dimensiones se estima que no se pueden plantear anchos de vías.

En este sentido, las medidas más exigentes en materia de modificación de alineaciones se han centrado tanto en las travesías con

las que cuentan algunos de los núcleos del municipio, como en los accesos a los mismos, en aquellos otros núcleos en los que la carretera sólo es la vía de acceso al mismo.

Al mismo tiempo, en las posibles zonas de ampliación, donde la ausencia de edificaciones aún permite que las medidas sean verdaderamente eficaces, se establecen unas alineaciones que permitan unos viarios amplios y cómodos.

Como espacios libres o zonas verdes, además de los ya existentes, se califican los márgenes de los distintos arroyos o riberas de algunos de los núcleos urbanos.

Las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico del municipio de Santa María de Ordás se consideran un extremo de vital importancia en la estrategia de las presentes Normas Urbanísticas. La riqueza arquitectónica y cultural de los núcleos, concretada en la infinidad de manifestaciones de la cultura y construcción tradicional, hace que su mantenimiento, conservación y respeto sea un punto preponderante en las estrategias de ordenación que cualquier figura de planeamiento contenga en esta zona.

Por ello se establecen las protecciones que se detallan en el Catálogo de Elementos Protegidos sobre las iglesias parroquiales y ermitas, los conjuntos urbanos de viviendas y edificaciones tradicionales que aún mantienen las características principales de la arquitectura tradicional, los molinos, los palomares, las fuentes, etc.

Punto fundamental en esta estrategia es la de proteger y potenciar la imagen de la torre de la iglesia de Callejo de Ordás, que cuenta con la declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento.

En torno a ella se marca un perímetro de protección o Zona de Influencia, en la que se establecen unas determinadas condiciones a la hora de ejecutar las distintas obras o construcciones. Dichas determinaciones se contemplan en la correspondiente ficha del Catálogo de Elementos Protegidos que se incluyen en las presentes Normas Urbanísticas.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes y propuestos, así como la superficie de suelo que ocupan.

Espacios Libres y Zonas Verdes

NUCLEO	DENOMINACION	EXISTENTE / PROPUESTA	SUPERFICIE (m2)
Adrados de Ordás	Espacio Libre Iglesia	Propuesta	189
Total Esp. Libres Adrados de Ordás			189
Callejo de Ordás	Espacio Libre Arroyo de Rezobarrera norte	Propuesta	792
	Espacio Libre Arroyo de Rezobarrera central	Propuesta	2.085
	Espacio Libre Arroyo de Rezobarrera sur	Propuesta	105
	Espacio Libre Antiguas Escuelas	Propuesta	778
	Espacio Libre Camino de las Eras	Propuesta	221
Total Esp. Libres Callejo de Ordás			3.979
Formigones	Espacio Libre Iglesia	Propuesta	218
Total Esp. Libres Formigones			218
Rocastrillo de Ordás	Espacio Libre c/Alcantarilla	Propuesta	396
	Espacio Libre Sur	Propuesta	115
Total Esp. Rocastrillo de Ordás			511
Santa María de Ordás	Zona Verde pza. Don Vicente	Existente	810
Total Esp. Libres Santa María de Ordás			810
Santibáñez de Ordás	Espacio Libre c/La Casona	Propuesta	166
	Espacio Libre c/Las Campanas	Propuesta	144
	Espacio Libre ctra. A Roseco de Tapa	Propuesta	105
	Espacio Libre c/La Iglesia	Propuesta	50
	Espacio Libre c/Bouza	Propuesta	64
Total Esp. Libres Santibáñez de Ordás			529
Sorrisos de Ordás	Espacio Libre c/La Cabada	Propuesta	423
	Zona Verde Pesa de la Vega	Propuesta	1.714
Total Esp. Libres Sorrios de Ordás			2.137
Villapodambre	Espacio Libre Arroyo del Valle norte	Propuesta	588
	Espacio Libre Arroyo del Valle sur	Propuesta	214
Total Esp. Libres Villapodambre			802
Villarodrigo de Ordás	Espacio Libre pza. La Uerina	Propuesta	344
	Espacio Libre c/Borga	Propuesta	74
Total Esp. Libres Villarodrigo de Ordás			418
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			9.570

Equipamientos

NUCLEO	DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)
Adrados de Ordás	Iglesia del Patrón Santiago	193
	Antiguas Escuelas	60
	Casa Concejo	81
Total Equipamientos Adrados de Ordás		334
Callejo de Ordás	Iglesia de la Asunción	197
	Dotación propuesta	406
	Antiguas Escuelas	169
Total Equipamientos Callejo de Ordás		772
Formigones	Iglesia de San Martín y Cementerio	315
	Salón de festejos	73
	Casa Concejo	56
Total Equipamientos Formigones		444
Rocastrillo de Ordás	Antiguas Escuelas	100
Total Equipamientos Rocastrillo de Ordás		100
Santa María de Ordás	Consultorio médico	90
	Ayuntamiento	138
	Iglesia de Santa María	271
	Insta polideportiva	229
Total Equipamientos Santa María de Ordás		728
Santibáñez de Ordás	Antiguas Escuelas	154
	Iglesia de San Juan Bautista	246
Total Equipamientos Santibáñez de Ordás		400
Selga de Ordás	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	185
Total Equipamientos Selga de Ordás		185
Sorrisos de Ordás	Ermita de Santa Lucía	56
Total Equipamientos Sorrios de Ordás		56
Villapodambre	Antiguas Escuelas	130
	Iglesia de San Andrés	476
Total Equipamientos Villapodambre		606
Villarodrigo de Ordás	Casa Concejo	155
	Ermita del Carmen	70
Total Equipamientos Villarodrigo de Ordás		225
TOTAL EQUIPAMIENTOS		3.850

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas:

NUCLEO	TIPO	ZONAS DE ORDENANZA			TOTAL
		1		2	
		nivel 1	nivel 2		
ADRADOS DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	17.033	31.935	-	48.968
	VIARIO	5.828	6.415	-	12.243
	TOTAL	22.861	38.350	-	61.211
CALLEJO DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	14.106	30.866	7.205	52.177
	VIARIO	7.045	10.352	2.442	19.839
	TOTAL	21.151	41.218	9.647	72.016
FORMIGONES	SUP. EDIFICABLE	6.982	24.913	-	31.895
	VIARIO	2.447	6.114	-	8.561
	TOTAL	9.429	31.027	-	40.456
ROCASTRILLO DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	12.010	7.612	-	19.622
	VIARIO	6.940	1.461	-	8.401
	TOTAL	18.950	9.073	-	28.023
SANTA MARÍA DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	19.396	23.661	14.047	57.104
	VIARIO	5.479	4.644	3.529	13.652
	TOTAL	24.875	28.305	17.576	70.756
SANTIBÁÑEZ DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	19.547	49.353	35.306	104.206
	VIARIO	5.097	10.590	5.434	21.121
	TOTAL	24.644	59.943	40.740	125.327
SELGA DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	10.168	6.101	-	16.269
	VIARIO	3.995	929	-	4.924
	TOTAL	14.163	7.030	-	21.193
SORRIOS DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	8.058	5.117	6.736	19.911
	VIARIO	3.787	1.700	1.504	6.991
	TOTAL	11.845	6.817	8.240	26.902
VILLAPODAMBRE	SUP. EDIFICABLE	18.096	17.400	-	35.496
	VIARIO	6.798	11.685	-	18.483
	TOTAL	24.894	29.085	-	53.979
VILLARODRIGO DE ORDÁS	SUP. EDIFICABLE	38.176	28.172	31.977	98.325
	VIARIO	10.841	6.521	6.014	23.376
	TOTAL	49.017	34.693	37.991	121.701
TOTAL	SUP. EDIFICABLE	163.572	225.130	96.271	485.973
	VIARIO	58.257	60.411	18.923	137.591
	TOTAL	221.829	285.541	114.194	621.564

3.3 SUELO URBANIZABLE. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y EVOLUCIÓN

Debido al escaso desarrollo demográfico que presentan los núcleos del municipio de Santa María de Ordás, las necesidades de suelo disminuyen considerablemente, como podemos comprobar en el punto correspondiente de la Memoria de Diagnóstico e Informativa, referido a los datos que nos proporcionan los censos de población.

Por otra parte, teniendo en cuenta el censo de la edificación de los últimos años, comprobamos que el ritmo de crecimiento en el número de viviendas totales en los últimos 20 años arroja una evolución media de 4 viviendas por año.

En el período de mayor crecimiento (años 70 a 81), el censo creció un 16,16%, es decir, un 1,47% anual. Aplicado dicho porcentaje al número de viviendas actuales (409) arroja una cantidad aproximada de 6,01 viviendas al año.

Siguiendo un ritmo aproximado de crecimiento, podríamos prever un máximo aproximado de 90 viviendas más para los próximos 15 años. Si establecemos un promedio de 400 m² de parcela por vivienda, estimamos que serían necesarios alrededor de 36.000 m² de suelo para responder a las necesidades del municipio.

A la vista de la propuesta se comprueba que se incluyen dentro del Suelo Urbano un número total de parcelas, actualmente vacantes de edificación, tales que su superficie ronda los 170.000 m², distribuidos en los distintos núcleos urbanos con arreglo al siguiente desglose:

- * 20.000 m² en Agrados de Ordás
- * 15.000 m² en Callejo de Ordás
- * 13.000 m² en Formigones
- * 7.000 m² en Riocastrillo de Ordás
- * 16.000 m² en Santa María de Ordás
- * 38.000 m² en Santibáñez de Ordás
- * 5.000 m² en Selga de Ordás
- * 8.000 m² en Sorrios de Ordás
- * 16.000 m² en Villapodambre
- * 32.000 m² en Villarrodrigo de Ordás

Es decir, 134.000 m² más de lo requerido, por lo que no se estima necesaria la delimitación de sectores de Suelo Urbanizable.

3.4 SUELO RÚSTICO: DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES

* Cuantificación.

El Suelo Rústico representa el 98,61% del suelo del término municipal, ocupando un área de 4.496,50 ha.

* Protecciones Propuestas.

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Se han establecido 2 zonas distintas dentro del Suelo Rústico:

- Suelo Rústico Común SRC
- Suelo Rústico con Protección SRP

El Suelo Rústico Común (SRC) está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR.PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de uso limitado del Espacio Natural Protegido, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

En este caso, la protección se extiende a los terrenos continuos de cierta extensión ocupados por vegetación natural relativamente bien conservada, ya sea arbustiva o arbórea, las zonas de monte alto o

monte bajo, las áreas con aprovechamiento predominantemente de tipo ganadero extensivo o forestal. Al mismo tiempo, se incluyen en esta zona las masas y márgenes de los cursos fluviales más importantes del término municipal.

Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "Vías Pecuarias" (SR.PN.vp), aquellas áreas del término municipal coincidentes con el Cordel de las Merinas a su paso por el término municipal.

* El Suelo Rústico con Protección Cultural (SR.PC) está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales. Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal, sobre los que, además, les será de aplicación directa la legislación sectorial correspondiente.

Se establece este tipo de suelo en el ámbito de las parcelas que conforman el cerro denominado La Mata del Castillo, sobre el que se asienta la Torre de Ordás, declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Castillo, desde el 22 de abril de 1949.

Igualmente se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en los que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Todas las áreas antes señaladas aparecen señaladas en el plano de ordenación O.1.

Otras actuaciones en Suelo Rústico son las protecciones que se establecen sobre los elementos integradores del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural del municipio, como son los molinos de Santa María de Ordás o de Agrados de Ordás. Todos estos elementos aparecen singularizados en el plano de Ordenación O.1 antes citado así como en las correspondientes fichas del Catálogo de Elementos Protegidos.

3.5 CUADROS CARACTERÍSTICOS

De las 4.560 ha que tiene el término municipal de Santa María de Ordás, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagra de la siguiente forma:

CLASE DE SUELO	CRITERIOS DE GESTION	SUPERFICIES (m2)
Agrados de Ordás		54.775
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	6.959
Total Suelo Urbano Agrados de Ordás		61.734
Callejo de Ordás		76.767
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	-
Total Suelo Urbano Callejo de Ordás		76.767
Formigones		41.118
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	-
Total Suelo Urbano Formigones		41.118
Riocastrillo de Ordás		22.308
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	6.326
Total Suelo Urbano Riocastrillo de Ordás		28.634
Santa María de Ordás		72.294
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	-
Total Suelo Urbano Santa María de Ordás		72.294
Santibáñez de Ordás		109.829
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	16.426
Total Suelo Urbano Santibáñez de Ordás		126.255
Selga de Ordás		21.378
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	-
Total Suelo Urbano Selga de Ordás		21.378
Sorrios de Ordás		20.595
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	8.500
Total Suelo Urbano Sorrios de Ordás		29.095
Villapodambre		52.054
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	3.311
Total Suelo Urbano Villapodambre		55.365
Villarrodrigo de Ordás		93.275
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	29.069
Total Suelo Urbano Villarrodrigo de Ordás		122.344
Total Suelo Urbano SU		634.984
Suelo Rústico SR (Ha)		4.496,50
Término Municipal Completo (Ha)		4.560,00

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas de Urbanización, según el siguiente cuadro:

Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización

NUCLEO	SUP. EDIFICABLE			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	VIARIO	SUP. TOTAL
	ZONA 1		ZONA 2			
	nivel 1	nivel 2				
AAU's Adrados de Ordás	0	5,974	0	0	985	6,959
AAU's Callejo de Ordás	0	0	0	0	0	0
AAU's Formigones	0	0	0	0	0	0
AAU's Rlocastrillo de Ordás	2,996	1,150	0	0	2,189	6,325
AAU's Santa María de Ordás	0	0	0	0	0	0
AAU's Santibáñez de Ordás	1,772	12,133	0	165	2,336	16,442
AAU's Selga de Ordás	0	0	0	0	0	0
AAU's Sorrios de Ordás	1,479	0	5,25	0	1,779	8,504
AAU's Villapodambre	0	2,983	0	0	328	3,311
AAU's Villarodrigo de Ordás	2,386	8,075	12,579	0	6,036	29,066
TOTAL AAU's	8.633	30.335	17.829	165	13.629	70.591

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 70.591 m² de suelo residencial en Actuaciones Aisladas de Urbanización, con una estimación total de 183 viviendas, entre las ya existentes y las que podrían edificarse, lo que arroja una densidad estimada media total de 25,92 viv/ha en Actuaciones Aisladas de Urbanización.

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en 592 viviendas, de las cuales 409 son las ya existentes (datos Censo 1991) y las otras 183 las que se prevé que podrían edificarse según lo que establece la propuesta.

4. RESULTADOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Las presentes Normas Urbanísticas de Santa María de Ordás contaron con la Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002.

Dicho acuerdo fue publicado en prensa, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 183, de fecha 10 de agosto de 2002, y en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 154, de fecha 9 de agosto de 2002.

Durante el período de exposición pública de la Aprobación Inicial de las Normas se presentaron un total de 8 alegaciones, de las cuales 2 fueron rechazadas en todo su contenido, 2 fueron aceptadas parcialmente y 4 fueron aceptadas en todos sus términos.

El Ayuntamiento solicitó la modificación del referido documento de Aprobación Inicial en 2 puntos, a saber:

* Unión de dos barrios de Villarodrigo de Ordás, con una pequeña modificación según plano adjunto.

* Recoger en las Ordenanzas lo dispuesto en el art. 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril de 1999, en referencia al suelo rústico.

Se han recogido, asimismo, los informes emitidos por el Registro de la Propiedad de León, la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, la Confederación Hidrográfica del Duero, la Subdelegación del Gobierno en León, la Comisión Territorial de Urbanismo y la Diputación Provincial de León.

ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Santa María de Ordás.

Art. 1.1.2 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de estas Normas, la totalidad del territorio municipal, se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Rústico y Suelo Urbanizable (aunque en la propuesta no se haya asignado superficie a esta categoría).

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los títulos sexto y séptimo de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 1.1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

En las presentes Ordenanzas y Normas se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

1. Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LRSV/98)

2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL/98)

3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

5. Artículo 38 de la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 127 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

6. Orden de 3 de abril de 1991 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León

Art. 1.1.4 VIGENCIA

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL/99.

Art. 1.1.5 REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN

La revisión del presente instrumento de planeamiento vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad. La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas por el instrumento de planeamiento adecuado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL/99 para los propios Plan General o Normas.

Dada la escasa dinámica edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos, turísticos, llervan al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL/99.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99), Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prioridad será el siguiente:

- 1.- Planos de Ordenación O.2.
2. Catálogo de Elementos Protegidos.
- 3.- Ordenanzas y Normas Reguladoras.

- 4.- Memoria Vinculante.
- 5.- Planos de Ordenación O.1.
- 6.- Planos de Ordenación O.3 y O.4.
- 7.- Documentación Informativa.

Dentro del presente documento, Ordenanzas y Normas Regulatoras, el orden de prevalencia será el siguiente: título sexto, título séptimo, título octavo, título primero, título segundo, título tercero, título cuarto y título quinto. Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

- 1.- Texto escrito.
- 2.- Cuadros resúmenes.
- 3.- Esquemas gráficos.

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Las presentes Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones de Ordenación General:

1. Propuestas generales, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

2. Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el título sexto y séptimo, y sus correspondientes categorías.

3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

4. Catálogo de elementos protegidos.

5. En Suelo Urbano Consolidado, el 90% (referido a su superficie) de la zonificación establecida, entendida como asignación e intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de edificación y urbanización.

6. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

El resto de las determinaciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas se entienden de Ordenación Detallada.

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 2.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales.
2. Estudios de Detalle.
3. Planes Especiales.

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 2.1.2 FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL/99, los Planes Parciales tienen por objeto:

a) En los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

b) En Suelo Urbanizable No Delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la citada Ley, correspondiendo a las entidades locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

Art. 2.1.3 DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme a los reglamentos correspondientes que desarrollen la citada LUCyL/99 y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyL/99:

- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y en su razón, delimitación de las zonas en que se divide el territorio, dividiendo en unidades de actuación, en su caso.

- Señalamiento de reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

- Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con el sistema general exterior previsto, señalando rasantes, alineaciones y dotación de aparcamientos.

- Determinación de las características y trazado de las redes de servicios de urbanización así como evaluación económica de su implantación.

- Plan de etapas para el desarrollo de sus determinaciones.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas o 5.000 m² construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL/99.

Art. 2.1.4 DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente.

En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento, en desarrollo de lo establecido en el art. 51 de la LUCyL/99.

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 2.1.5 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL/99 y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la misma Ley.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En Suelo Urbano Consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL/99. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Art. 2.1.6 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente, según art. 51 de la LUCyL/99, y como mínimo:

1. Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se efectuará un estudio comparativo entre la edificabilidad resultante del Estudio y la prevista en el Plan.

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

SECCIÓN TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 2.1.7 ÁMBITO, LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente

Art. 2.1.8 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente, según art. 47 de la LUCyL/99. Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales de Protección

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales de Reforma Interior

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

Art. 2.1.9 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL/99, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art. 2.1.10 DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, debiendo concretar sus determinaciones según desarrollo reglamentario de la LUCyL/99.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 2.1.11 NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Podrán redactarse Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación restauración y mejora de los edificios o con-

juntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Se podrán redactar como complemento de Planes Especiales, o cuando, dadas las circunstancias, no fuera necesaria la redacción de un Plan Especial completo.

Art. 2.1.12 CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes o Normas Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC) se regirán por su legislación específica.

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 2.2.1 ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS

a) Actuaciones Aisladas

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, con las precisiones reflejadas en el art. 69 de la LUCyL/99

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

1.- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes. Con este fin se delimitarán las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.) en aquellas zonas en las que se detecten déficits de urbanización.

2.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

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

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de Suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, para lo cual se estará a lo dispuesto en el art.71 de la LUCyL/99.

b) Actuaciones Integradas

En su caso, en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del capítulo III, título III de la LUCyL/99, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el título I de la citada Ley.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

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

Art. 2.2.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas y en los instrumentos que la desarrollen parcialmente, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación que delimite la extensión de las mismas y un sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesarias para llevarlas a cabo.

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL/99. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL/99

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el capítulo 4 del título VI de las presentes Ordenanzas y Normas y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en el mencionado capítulo.

Art. 2.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. Concierto, que se regirá según la sección 2ª del capítulo III, título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

2. Compensación, que se regirá según la sección 3ª del capítulo III del título III de la LUCyL/99. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3. Cooperación, que se regirá según la sección 4ª del capítulo III, título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por 100 del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. Concurrencia, que se regirá según la sección 5ª del capítulo III, título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o el Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

5. Expropiación, que se regirá según la sección 6ª del capítulo III, título III de la LUCyL/99, por el título IV de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la

Administración adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los arts. 74 y siguientes de la LUCyL/99.

Art. 2.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la citada Ley, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL/99

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL/99.

Art. 2.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL/99, los Proyectos de Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL/99.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- d) Plazos para la ejecución de la actuación.
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente.
- f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL/99.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que es-

tablezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL/99.

Además de los establecidos en el art. 77 de la legislación anteriormente citada, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 2.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

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

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria descriptiva y justificativa.
2. Pliego de condiciones técnicas.
3. Planos.
4. Presupuesto.

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art. 2.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
 - a. Restauración.
 - b. Conservación.
 - c. Consolidación o reparación.
 - d. Acondicionamiento.
 - e. Reestructuración.
 - f. Obras exteriores.
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.

Art. 2.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

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

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Art. 2.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

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

Art. 2.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art. 2.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

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

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto Básico (necesario para solicitar la licencia de obras):
 - a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.
 - b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo presentado.

2. Proyecto de ejecución (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

- a) Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) Pliego de condiciones técnicas
- c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Art. 2.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no:

a) En los proyectos de obras en los edificios:

1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.

4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de demolición:

1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de nueva edificación:

1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.

2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).

3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Art. 2.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Art. 2.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

3. Planos, que incluirán:

a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización

b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.

4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art. 2.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art. 2.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.

2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.

3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art. 2.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.

2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 2.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

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

TÍTULO TERCERO: INFORMACIÓN, LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 3.1.1 ACCESO PÚBLICO A LA NORMATIVA

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea, al amparo del art. 145 de la LUCyL/99, el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de Urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, sector o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art. 146.2 de la LUCyL/99, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS

NOTA: Son de estricta aplicación las disposiciones del capítulo primero del título IV de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (arts. 97 a 105, ambos inclusive), siéndolo el presente capítulo tan sólo con carácter supletorio y en lo que no se oponga o contradiga a dicha Ley ni a la Ley 5/93, de Actividades Clasificadas, y sus respectivos Reglamentos (ya dictados o que se dicten en el futuro)

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.2.1 COMPETENCIAS DE OTORGAMIENTO

1. La competencia para otorgar las licencias en Suelo Urbano corresponde al Alcalde o a alguno de los órganos contemplados en la legislación básica de Régimen Local.

2. No requerirán informe previo, otorgando el Ayuntamiento la licencia sin más requisitos en los siguientes casos:

a) En actuaciones en Suelo Urbano, sobre elementos no incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, ni en alguno de los supuestos enunciados en los puntos siguientes.

b) En Suelo Rústico, en los usos considerados "permitidos" por las presentes Ordenanzas y Normas en el título VII, según las distintas categorías.

3. Se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio, en los siguientes casos:

a) En actuaciones sobre elementos o yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo de las presentes Normas o sobre Bienes de Interés Cultural declarados o Incoados, según se establece en el art. 8.1.10 del título VIII.

b) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

4. Se requerirá informe o autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en los siguientes casos:

a) En Suelo Rústico, en los usos considerados "autorizables" por las presentes Ordenanzas y Normas en el título VII, según las distintas categorías. En este caso, el Ayuntamiento, una vez seguido el procedimiento establecido en el art. 25.2 de la LUCyL/99, ha de emitir un informe, que ha de remitir a la CTU junto con la documentación presentada por el solicitante, para obtener la autorización previa.

b) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

5. Requerirán informe previo de la Comisión Territorial de Actividades Clasificadas:

a) La concesión de licencias de actividades clasificadas según la Ley 5/1993 de 21 de octubre, de la Junta de Castilla y León, y el Reglamento de aplicación de la misma según Decreto 159/1994 de 14 de julio, sin perjuicio de la necesidad de previa evaluación de impacto ambiental en los casos previstos por la legislación que la regula. La licencia de obras para las actividades clasificadas no podrá ser concedida en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente, según lo establecido en el Art. 19.1 de la Ley citada.

6. Requerirán informe del organismo correspondiente las actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales y reseñados en artículos 8.1.5, 8.1.10, 8.1.12, 8.1.13 y 8.1.14 del título VIII de las presentes Normas. A título orientativo, y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

a) Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y de la Diputación Provincial cuando se trate de actuaciones en zona de do-

minio público, servidumbre o afección de carreteras autonómicas o locales respectivamente.

b) Confederación Hidrográfica u organismo de cuenca cuando se trate de actuaciones en zona de policía de cauces públicos.

Art. 3.2.2 SUJECCIÓN A LA NORMATIVA

Las licencias se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, a las de las presentes Normas, a la legislación sectorial de aplicación, a la legislación de Régimen Local y a la Ley de Procedimiento Administrativo.

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

Art. 3.2.3 LICENCIA MUNICIPAL. ACTUACIONES SUJETAS

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

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

b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

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

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

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

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

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

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

j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k) Cerramientos y vallados.

l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

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

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

1. Licencias de parcelación y reparcelación.

2. Licencias de obras.

3. Licencias de obras de urbanización.

4. Licencias de actividades e instalaciones.

5. Licencias de actuaciones urbanísticas diversas.

6. Licencias de primera ocupación.

7. Licencias de apertura de actividades.

Art. 3.2.4 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL/99, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.

El procedimiento será el especificado a continuación, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal y sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas y Normas para zonas o edificios protegidos y actuaciones en Suelo Rústico.

Asimismo, para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas "clasificadas" por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Reglamento para su aplicación (Decreto 159/1994 de 14 de julio), se estará a lo dispuesto en los citados textos.

1. Solicitud

El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al señor Alcalde, en la que se reseñará:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
- b) Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c) Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.
- d) Documentación que se adjunta.

Junto con la instancia se entregará la documentación en ella reseñada y que será la especificada para cada actuación en la sección II del presente capítulo.

2. Tramitación

El Ayuntamiento podrá solicitar de la Diputación Provincial informe técnico y jurídico del expediente de concesión de licencia si careciera de tales servicios y estuviera establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios.

Asimismo, recabará de los diferentes organismos en función del objeto de la licencia (Fomento, Comisión de Actividades Clasificadas, etc.), los correspondientes informes establecidos en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los plazos establecidos en la legislación vigente.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras administraciones u organismos públicos, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente y sin perjuicio de lo establecido en el art. 83 de la Ley de RJAAPP y PAC.

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

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 10 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 5 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 3.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los supuestos señalados en el art. 99 de la LUCyL/99.

3. Resolución

Transcurrido el plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando la licencia cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos de la Normativa aplicable o concediéndola, indicando, en su caso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

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

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

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

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

Art. 3.2.5 PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS

En las actuaciones descritas en las disposiciones particulares de la sección 2ª, art. 3.2.12.1, podrá seguirse el siguiente procedimiento abreviado para la obtención de la correspondiente licencia. En cualquier caso, quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones que afecten a edificios integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos.

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

El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará la documentación señalada en los respectivos artículos.

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

La concesión se entenderá otorgada transcurrido un plazo de 10 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud en registro ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

Art. 3.2.6 DENEGACIÓN DE LICENCIA. RECURSOS

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

En el caso de denegación de licencia cabrán los recursos establecidos reglamentariamente por la legislación aplicable.

Art. 3.2.7 SILENCIO ADMINISTRATIVO. ACTOS PRESUNTOS.

Si transcurridos los plazos determinados en las presentes Ordenanzas y Normas, no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el Art. 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y a lo siguiente:

1. Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público.
2. Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y de las presentes Normas.

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

Art. 3.2.8 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS

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

Art. 3.2.9 VIGENCIA, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIAS

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

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en las presentes Ordenanzas y Normas y en la propia licencia, o, en su caso, en los plazos que se determinen reglamentariamente.

2. Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada, entendiéndose que se efectúa la mencionada interrupción cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento que quedó paralizada, calculado en base al presupuesto de ejecución material.

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

El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y en consecuencia ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

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

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

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

Art. 3.2.10 MODIFICACIÓN DE PROYECTOS

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

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 3.2.11 LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

Se denomina parcelación urbanística a toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, situados en Suelo Urbano o Urbanizable, en dos o más lotes, entendiéndose que no será posible realizar parcelaciones en Suelo Urbanizable en tanto no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

No se concederá licencia:

1. Cuando la parcela no haya cumplido con las obligaciones y deberes que le correspondan, según se especifica en el punto 2 del art. 18 de la LUCyL/99.

2. Cuando la parcela objeto de la misma se encuentre incluida en la Delimitación de un Plan Especial no aprobado definitivamente

3. Una Unidad de Actuación no desarrollada

En cuanto a la divisibilidad e indivisibilidad de las parcelas se estará a los mínimos especificados en estas Normas y a las reglas establecidas en el art. 104 de la LUCyL/99.

Las parcelaciones en terrenos calificados como Suelo Rústico se regirán por la normativa correspondiente a ese tipo de suelo.

Se denomina reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en relación a sus respectivos derechos.

En cuanto al procedimiento y requisitos de la reparcelación se actuará conforme a lo establecido en los reglamentos correspondientes que desarrollen la LUCyL/99.

La licencia de reparcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes, reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse con el acuerdo de aprobación definitiva, haciéndolo constar expresamente en el mismo, de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que deberán incluir la documentación necesaria para ello.

Las solicitudes de licencias de parcelación deberán contar con la siguiente documentación:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamente, en la que se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.

b. Planos que reflejen el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:1.000 y sobre la base de los planos de ordenación de las presentes Normas.

c. Planos que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

Art. 3.2.12 LICENCIAS DE OBRAS

1. Actuaciones comunicadas

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado descrito en el art. 3.2.5 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a. Reparación y sustitución de solados.

b. Retejo y sustitución de placas de fibrocemento u otro material análogo y siempre similar al existente.

c. Reparación o colocación de canalones o bajantes.

d. Enfoscado o revestido de muros por mortero de cemento o materia análoga.

e. Pintura o revoco de paramentos exteriores de las edificaciones.

f. Colocación de escayolas.

g. Limpieza de solares sin excavación ni desmonte.

h. Impermeabilización de cubiertas.

i. Sustitución de aparatos sanitarios.

Quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones de las antes señaladas que para su realización precisen de la colocación de andamio, así como las que afecten a edificios catalogados.

En la solicitud deberán hacerse constar, además de los datos especificados en el punto 1 del art. 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas, la descripción de las obras a realizar.

2. Obras menores

Corresponde a aquellas actuaciones que no necesiten proyecto por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tiene una incidencia menor en la edificación y en el entorno urbanístico

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

a. Chapados exteriores.

b. Demolición o construcción de tabiques mostradores.

c. Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación.

d. Sustitución o reparación de elementos de fachada.

e. Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.

f. Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates.

g. Reparación o reestructuración de instalaciones existentes.

h. Instalaciones de gas.

i. Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas.

- j. Instalación de grúas.
- k. Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes.
- l. Lápidas, panteones, sepulturas y nichos.
- m. Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas.
- n. Pozos de abastecimiento.
- o. Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m³.
- p. Apertura de zanjas en vía pública y acometidas.
- q. Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m x 2 m.
- r. Instalación de vallas y carteles publicitarios.
- s. Colocación de postes.
- t. Colocación de andamios.
- u. Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.
- v. Cerramiento de terrazas.
- w. Aquellas asimilables a las anteriores.
- x. Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación:

- a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- b. Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico.
- c. En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
- d. En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.
- e. En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación.
- f. Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paisaje en su conjunto.

3. Obras mayores

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan para su definición de un Proyecto Técnico, definidos en los art. 2.2.11 y 2.2.12 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las solicitudes de licencias de obra mayor deberán contar con la siguiente documentación:

- a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- b. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.11 y 2.2.12 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- c. Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida en el título VIII de estas Ordenanzas y Normas.
- d. Certificaciones de andamios suscritas por técnico competente, cuando sea necesaria su colocación, excepto en obras de nueva planta.
- e. Compromiso de reutilización de los materiales mencionados en los títulos VI y IX de las presentes Ordenanzas y Normas, al respecto de las obras de demolición.
- f. Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y Normas.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional por así requerirlo esta normativa, será suficiente con el Proyecto Básico para la obtención de la licencia pero no para el ini-

cio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Previa a la utilización de las edificaciones será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización, tal y como se establece en el art. 3.2.16 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 3.2.13 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Cuando se trate de proyectos de urbanización parciales, la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido para las licencias de obra mayor, debiendo contar con la siguiente documentación:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.13 y 2.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

Art. 3.2.14 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Actividades e instalaciones inocuas

Estarán sujetas a licencia previa todas aquellas actividades industriales o comerciales a desarrollar y las instalaciones a implantar en el municipio, así como sus ampliaciones o modificaciones, incluidas en el Anexo del Reglamento de Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas aprobado por Decreto 159/94, de 14 de julio, que por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las normales condiciones de seguridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo apreciable para las personas. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.

Requerirán para su solicitud de la presentación de la siguiente documentación:

- a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- b. Plano de situación.
- c. Plano acotado de la planta del local.
- d. Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
- e. Valoración de las instalaciones.

Las licencias de actividad e instalaciones para actividades inocuas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en la licencia, por lo que no están sujetas a la obtención de una ulterior licencia de apertura de actividad o funcionamiento

En cuanto a las obras, instalaciones o actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, se estará a lo previsto por el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, y demás legislación estatal y autonómica que las regula.

2. Actividades clasificadas

Tal y como se establece en el Art. 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas, para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas "clasificadas" por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Reglamento para su aplicación (Decreto 159/1994 de 14 de julio), se estará a lo dispuesto en los citados textos, no concediéndose licencia de obras en tanto no se haya obtenido la de actividad (Art. 19.1 Ley 5/1993).

Requerirán para su solicitud de la presentación de documentación descrita en el Reglamento para su aplicación, que es:

- a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

b. Tres ejemplares de Proyecto Técnico de la actividad, firmado por técnico competente, en el supuesto de que la legislación sectorial lo exigiese, o una memoria descriptiva en la que se detallen sus características.

c. La incidencia sobre la salubridad y el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas.

Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura, tal y como se establece en el Art. 3.2.18 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Cambios de titularidad

Los cambios de titularidad de licencias de actividad vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

a. Impreso de comunicación debidamente cumplimentado que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento de transmisión.

b. Fotocopia de la licencia en vigor.

c. Plano acotado de las plantas del local, indicando superficie útil y superficie construida.

Una vez comprobada por el Ayuntamiento la documentación presentada, se expedirá documento acreditativo de la transmisión operada.

Art. 3.2.15 LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Corresponde a todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y cualesquiera otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes artículos de las presentes Ordenanzas y Normas.

1. Actuaciones urbanísticas provisionales

Se consideran actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional o temporal las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

a) Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.

b) Vallados de obras y solares.

c) Aperturas de zanjas y calas.

d) Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

Cada una de ellas se tramitará por el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida, o, en su defecto, por el de obras menores. En el acto de su otorgamiento deberá expresarse el tiempo de su vigencia.

2. Actuaciones urbanísticas estables

Se consideran actuaciones estables aquellas que tengan carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiéndose que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal; por tanto, su autorización será conjunta con la de esta.

b) La ejecución de vados de acceso de vehículos.

c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

d) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.

e) Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.

f) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

g) Vertederos de residuos o escombros.

h) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

i) Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

j) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Salvo las actuaciones que expresamente hayan de tramitarse por el procedimiento de obra menor, según se refleja en el art. 3.2.12, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento de obra mayor.

Para las actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo. Asimismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación.

Previa a la puesta en marcha de actuaciones será preceptiva la obtención de la licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

Art. 3.2.16 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, para lo que deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad al proyecto y a la licencia de obras concedida, así como su terminación y aptitud para su uso según su destino.

El otorgamiento de la licencia supondrá, igualmente, la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad.

La documentación a presentar, una vez finalizada la actuación será:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.

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

Art. 3.2.18 LICENCIAS DE APERTURA DE ACTIVIDADES

Con carácter previo al inicio de una actividad denominada "Clasificada", deberá obtenerse la denominada licencia de apertura, según lo dispuesto en la legislación correspondiente citada en los art. 3.2.4 y 3.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas (art. 19.2 Ley 5/1993).

La obtención de la licencia de apertura será preceptiva para el enganche a los suministros de energía eléctrica, agua, etc., o para la ampliación de los mismos.

La documentación a presentar una vez finalizada la actuación, definida en el capítulo 1 del Decreto 159/1994, de 14 de julio de la Junta de Castilla y León, será:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Certificado final de la instalación, suscrito por técnico competente, en el que se indique que todas las instalaciones se han ejecutado bajo su dirección y el ajuste de las mismas y las medidas correctoras, si las hubiera, a lo autorizado en licencia así como a lo dispuesto en las presentes Normas y reglamentos de aplicación.

CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO

Art. 3.3.1 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. INSPECCIÓN

Corresponden al municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.

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

c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título IV de la LUCyL/99, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.

La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del Suelo Rústico prohibidos o sujetos a autorización.

Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

Las medidas de protección de la legalidad frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los art. 113 y 114 de la LUCyL/99.

Art. 3.3.2 INFRACCIONES

Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y las presentes Normas, tipificadas y sancionadas en aquella.

Constituyen infracciones urbanísticas muy graves:

1. La demolición de inmuebles catalogados en las presentes Normas.
2. Las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o Suelo Rústico con protección.

Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.
2. La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.
3. La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la LUCyL/99 o las presentes Normas en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

4. El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la LUCyL/99 o en las presentes Normas y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1. La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la LUCyL/99 y en las presentes Normas.
2. El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113 de la LUCyL/99.
3. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
4. El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
5. El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

El Ayuntamiento en ningún caso podrá dejar de adoptar las medidas oportunas para restituir el orden urbanístico alterado por la infracción o para reponer los bienes afectados al estado anterior a la misma, e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los

actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción.

Art. 3.3.3 ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

1. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el art. 8 de la LUCyL/99.

2. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el art. 9 de la LUCyL/99, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el párrafo anterior.

Los propietarios de bienes catalogados podrán solicitar la cooperación de las corporaciones según se indica en el punto 2 de la disposición adicional tercera de la LUCyL/99.

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

Con independencia de las sanciones, y siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el Ayuntamiento resolverá:

1. Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.
2. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada.

Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior

3. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras.

Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado 1).

De incumplirse las resoluciones citadas en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por

infracción urbanística, multas coercitivas según el art. 118 de la LUCyL/99.

El Alcalde procederá en el plazo de tres días a dar traslado directo al órgano competente del acuerdo de suspensión y paralización inmediata de obras que constituyan falta grave, procediéndose según lo regulado en la legislación correspondiente.

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

Art. 3.3.4 RESPONSABILIDADES

En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el artículo 114 de la LUCyL/99; y además:

a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Art. 3.3.5 SANCIONES

Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía se regirá por lo establecido en el art. 117 de la LUCyL/99 y reglamentos que la desarrollen.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

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

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES

Art. 3.4.1 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Según se contiene en el capítulo II de la LRSV/98 y en el art. 8 de la LUCyL/99, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o las presentes Normas.

b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones de las presentes Normas y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación en los términos expresados en el art. 3.3.3 de las presentes Ordenanzas y Normas, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción.

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

1. Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

2. Construcciones:

En cuanto a las condiciones de 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 la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de 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. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento

3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado b), adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

Art. 3.4.2 RUINA EN LAS EDIFICACIONES

Según lo contenido en el art. 107 de la LUCyL/99, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado art. 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido art. 107:

1. El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.

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

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.

TÍTULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares, que para cada zona regula el título VI.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DIMENSIONALES

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 4.1.1 DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA

Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.

Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.

Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Art. 4.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Son las líneas perimetrales que definen la parcela y la separan de las colindantes.

1. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente.

2. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

Dimensiones máximas o mínimas de linderos son las que establezcan estas normas para uno o varios linderos de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Art. 4.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables del de uso público destinado a viales o espacios libres.

Se denomina Alineación Oficial la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que puede coincidir o no con la existente actualmente.

2. Alineación interior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre.

Art. 4.1.4 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima podrán considerarse como tales.

Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente deberán cumplir con el resto de las condiciones de estas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 4.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Para que una parcela sea edificable será necesario:

1. Que cumpla las condiciones establecidas en el art. 6.1.3 de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente.

3. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.

4. Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine.

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el Planeamiento o por no cumplir con los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

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

SECCIÓN SEGUNDA: POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 4.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO

Son los elementos, citados a continuación, respecto a los cuales se fijan los distintos parámetros, en plano vertical y horizontal, que van a determinar la posición del edificio en la parcela:

1. Linderos y alineaciones ya han sido definidos en la sección anterior.

2. Cerramiento de la parcela, es la valla situada sobre los linderos de la parcela.

3. Plano de fachada es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.

4. Línea de edificación es la intersección del edificio con el terreno.

5. Medianería es el plano edificado sobre la linde colindante.

6. Rasante de viales es el perfil longitudinal de las vías públicas medido en el eje de las mismas.

7. Rasante de terrenos es el perfil del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

Art. 4.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

1. Respecto a las alineaciones podrá estar en tres posiciones:

a. En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.

b. Fuera de línea, cuando la alineación corta a la edificación.

c. Retranqueada, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.

2. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

Se entiende por retranqueo la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por fondo edificable la distancia desde la alineación exterior a la fachada interior del edificio medida perpendicularmente a aquella en todos sus puntos.

Las plantas bajo rasante y enteramente subterráneas podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

Art. 4.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela.

2. Edificación entre medianeras, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.

3. Edificación pareada, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.

4. Edificación en hilera o agrupada, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Art. 4.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por separación entre edificios a la distancia más corta entre sus planos de fachada.

SECCIÓN TERCERA: OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 4.1.10 DEFINICIÓN

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 4.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Art. 4.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta.

Art. 4.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 4.1.15 DEFINICIÓN

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del Suelo.

Art. 4.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, esta formada por:

1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.

2. El 50% de los cuerpos volados con independencia de si están cerrados o no.

3. El 50% de las terrazas o tendedores con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.

4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.

2. Los soportales y plantas bajas porticadas.

3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.

4. Los espacios bajo cubierta, los sótanos y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.

5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.

6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.

7. Los garajes, siempre que no superen los 25 metros cuadrados por cada 100 de edificación principal.

Art. 4.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) se computarán por el 50% de superficie.

Art. 4.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con

el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tenderos, porches u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Art. 4.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.

Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Art. 4.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima edificabilidad permitida en la parcela (con las salvedades de las superficies no computables), por lo que si, como conjunción del resto de condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie menor, sería esta la que prevaleciera.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie edificable dividida por superficie de parcela.

SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 4.1.21 DEFINICIÓN

Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

Art. 4.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

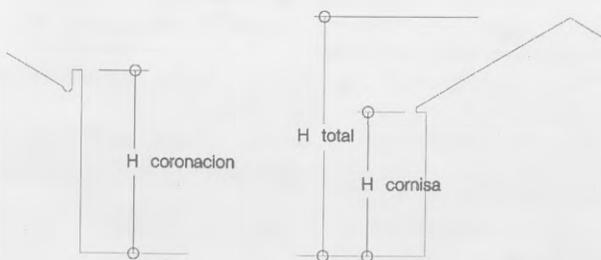
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

1. Altura de cornisa, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición (teja ...) será de 20 centímetros.

2. Altura de coronación, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

3. Altura total, es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

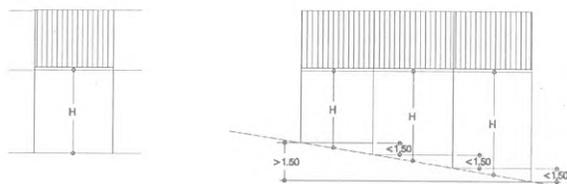


Art. 4.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN ALINEADA

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.

2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m, la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.

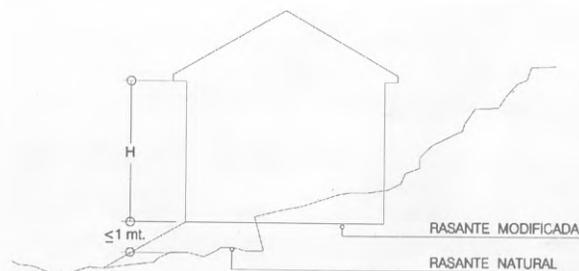


Art. 4.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, la medición de altura en edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.

2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 4.1.25 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo, excepto en casos de clara ruptura con las edificaciones del entorno.

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

Art. 4.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbre más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.

b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc., siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Art. 4.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. Altura de piso es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

Art. 4.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. Sótano. Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación, o como máximo, a 20 centímetros sobre las mismas.

Su altura libre no será inferior a 2,25 m y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

2. Semisótano. Es aquella planta en la que al menos en un 60% de su superficie el nivel de pavimento terminado del suelo en todos sus puntos está por debajo del nivel de la rasante natural de la acera con una profundidad máxima de 1,50 m, y el de la cara inferior de su techo por encima de la misma, hasta un máximo de 1 m, computando en número de plantas por encima de este valor.

La altura libre no será inferior a 2,25 m y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollarán usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano y un semisótano.

3. Baja. Es la planta de acceso o de referencia de la edificación, en la que más del 70% de su superficie el nivel de pavimento terminado está sobre las rasantes a una altura mínima de 0,15 m y máxima de 1 m.

La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos.

4. Entreplanta, que es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja.

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

5. Planta de piso, que es la planta situada por encima del techo de planta baja.

Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine.

6. Ático, que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran rematadas de las principales del edificio.

Se prohíbe la construcción de áticos.

7. Bajo cubierta o sobrado, que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,00 m. Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, se prohíbe expresamente la construcción de buhardillas sobre el plano de cubierta, debiendo resolverse de otra forma la iluminación de estas piezas.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 4.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.

2. Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.

3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.

4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.

5. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.

6. Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

7. No se dispondrán piezas habitables en sótano.

8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.

9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Art. 4.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas y trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.

2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

Art. 4.2.3 PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS

Se entiende por patio al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Patio de luces cerrado es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.

2. Patio mancomunado es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.

3. Patio de luces abierto es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.

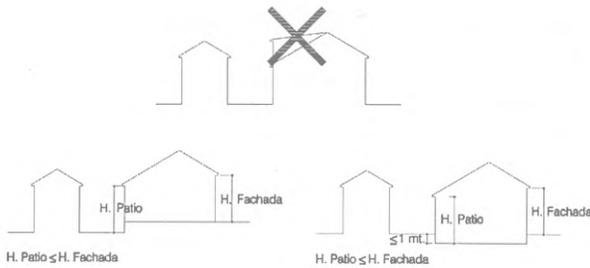
4. Patio de parcela es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.

5. Patio de manzana es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art. 4.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

La anchura del patio, distancia entre paramentos opuestos, vendrá determinada en función de la altura de aquel.

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el art. 4.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno. La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el art. 6.2.9 sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.



El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m sobre el de las piezas habitables que sirva.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

Art. 4.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ y como mínimo de 3,00 m, aumentándose a $H/2$ cuando a el abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.

2. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ y como mínimo 2,50 m.

3. En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.

4. Los patios que se adosen a lindero lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.

5. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.

6. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

7. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0,50 m entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art. 4.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.

2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.

3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m como mínimo.

Art. 4.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina. Los patios mancomunados cumplirán las condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanas de 2,50 m de altura como máximo.

Art. 4.2.8 PATIOS DE PARCELA

La dimensión de los patios de parcela vendrá determinada por la profundidad de la parcela, el fondo edificable y los retranqueos a linde trasero especificados en las condiciones particulares de las zonas.

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de las presentes Ordenanzas y Normas, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particula-

res de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta.

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,50 m.

Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 4.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

Los proyectos de edificación buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con las Normas Básicas de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

1. Aislamiento térmico. Toda nueva edificación observará el cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

2. Estanqueidad. Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.

Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 4.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

1. Niveles de emisión de ruidos

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (db A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (DB A)	
	DÍA	NOCHE
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	RECEPCIÓN MÁXIMA (DB A)	
	DÍA	NOCHE
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
* Cultural y religioso	30	30
* Educativo	40	30
* Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
* Oficinas	45	45
* Comercio	55	55
Residencial piezas habitables, menos cocinas	35	30
* Pasillos, aseos y cocinas	40	35
* Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en p_{als} (Vpals = 10log 3.200 A2N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

* Junto al generador: 30 Vpals.

* En el límite del local: 17 Vpals".

* Al exterior del local: 5 Vpals.

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m, y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos líquidos y sólidos.

No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado.

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 4.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas será de 300 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniendo en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto

928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano".

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento se dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de esa agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

Art. 4.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del lindero exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Art. 4.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en vivienda será como mínimo de 3.000 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el art. 4.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Art. 4.3.4 COMBUSTIBLES

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

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

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

Art. 4.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150

kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Toda edificación que no sea unifamiliar contará con un cuarto para alojar los cubos de basura. Dicho local estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas.

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

Art. 4.3.7 SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contará con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos.

Art. 4.3.8 TELÉFONOS

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para la instalación de teléfono en la misma así como para la conexión con las redes exteriores del operador telefónico.

En edificaciones colectivas se instalará portero automático, con conexión del portal y cada uno de los pisos.

Art. 4.3.9 RECEPCIÓN DE TV Y RADIO

Toda edificación de vivienda colectiva deberá contar con antena para la recepción de televisión y radio, con las oportunas tomas en cada una de las viviendas.

Art. 4.3.10 PARARRAYOS

Todas las edificaciones que por contar con un elemento singular de más de 30 m de altura o por estar localizadas en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente.

Art. 4.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contarán con un sistema de calefacción que permita mantener una temperatura superior a 18 grados centígrados medidos a 1,5 m del suelo en el centro de los locales, excepto aquellos en los que las especiales características del uso a que se destine lo hagan innecesario, circunstancia que deberá acreditarse.

Las instalaciones de calefacción estarán diseñadas para conseguir un óptimo rendimiento y ahorro energético y vendrán dimensionadas en función de la carga térmica a aportar para mantener las condiciones interiores de cálculo.

Serán de aplicación las disposiciones en cuanto a ventilación establecidas en los art. 4.2.1 y 4.2.2 de las presentes Ordenanzas y Normas. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa particular que le sea de aplicación.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado no podrán evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m, ni producir goteos.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a 1m³/s deberá realizarse por chimenea con altura superior a un metro de cualquier punto en un radio de 15 m. Cuando la evacuación de aire sea inferior a 1m³/s la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada en el mismo paramento será de 2,00 m y de 3,50 m cuando esté situada en otro distinto.

Art. 4.3.12 APARCAMIENTO

Excepto para viviendas unifamiliares, los garajes y aparcamientos para el estacionamiento de vehículos cumplirán las siguientes condiciones:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m x 2,20 m
Furgoneta	6,00 m x 2,50 m
Camión	9,50 m x 3,20 m

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza en caso de automóviles.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo con las dimensiones establecidas, no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m en elementos de cuelgue, siendo de 2,20 m en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de tres metros.

6. En el acceso a los garajes situados en carreteras o vías rápidas, se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m de largo por 3,00 m de ancho como mínimo.

7. Se contará con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocará un extintor por cada 125 m² o fracción.

8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 4.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.

2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.

3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.

4. La protección contra fuego y rayo.

Art. 4.4.2 SEÑALIZACIÓN

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

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

Art. 4.4.3 ACCESOS

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

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas, además, se cumplirá:

1. El acceso al edificio debe cumplir con las especificaciones de la normativa de supresión de barreras para minusválidos.

2. El portal tendrá un ancho mínimo de dos metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,50 m de luz en dos hojas.

3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado en el art. 4.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones plurifamiliares o colectivas, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, descansillos, portales, ascensores, escaleras y rampas.

El diseño de las áreas de circulación será tal que permita la evacuación de una persona en camilla desde cualquier local hasta el exterior.

El nivel de iluminación mínimo en las áreas interiores de circulación será el fijado en el artículo anterior.

Salvo dimensiones mayores obtenidas por aplicación de la normativa de protección contra fuego, se establecen las siguientes para los distintos elementos:

1. Pasillos, corredores y distribuidores.

Su ancho será superior a 1,20 m en cualquier punto, aumentando a 1,50 m en caso de galerías.

2. Descansillos.

Los descansillos de escaleras tendrán una dimensión mínima de 1,50 m cuando tengan desembarco de ascensor y de 1,25 m cuando solo sean de acceso a viviendas, siempre y cuando las puertas no abran sobre el mismo, en cuyo caso será también de 1,50 m.

Los descansillos de espera de ascensor independientes de la escalera serán de 1,30 m por 1,30 m como mínimo.

3. Escaleras

El ancho de las escaleras permanecerá constante en todo su recorrido, incluso en los descansillos en los que no abran huecos, y será como mínimo de 1 m, prohibiéndose los desarrollos helicoidales o radiales que puedan representar un peligro para la evacuación del edificio.

El número máximo de peldaños entre descansillos será de 18 y las dimensiones de los mismos serán tales que cumplan la siguiente proporción entre huella y tabica:

$$2t+h=63 \text{ cm,}$$

siendo "t" y "h" las dimensiones en centímetros de la tabica y la huella respectivamente, no permitiéndose tabicas de altura superior a 18,5 centímetros ni huellas inferiores a 28.

La altura libre de las escaleras será de 2,20 m.

La distancia desde el hueco de una puerta hasta el peldaño más próximo será como mínimo de 25 centímetros.

Las escaleras deberán contar con ventilación e iluminación natural, salvo los tramos situados bajo rasante en los que la ventilación será forzada, debiendo contar con un hueco de iluminación de 1 m² y uno de ventilación de 40 centímetros cuadrados por planta.

En caso de iluminación cenital de la escalera, esta deberá contar con un hueco central de superficie mínima de 1 m² con lado mínimo de 0,50 m. La superficie translúcida del lucernario deberá ser al menos 2/3 de la de la escalera y la ventilación se resolverá por sistema forzado.

Deberá colocarse un extintor móvil en las escaleras de los edificios colectivos.

Las escaleras de viviendas unifamiliares y las de uso privado de los locales no están sujetas a las anteriores limitaciones.

4. Rampas

En las rampas utilizadas por personas la pendiente máxima será de un 8% y su ancho mínimo será de 65 centímetros.

Los huecos de las edificaciones abiertos al exterior o a espacios vacíos interiores, las escaleras y espacios libres a una altura del suelo superior a 50 centímetros, deberán contar con una barandilla o antepecho de más de 90 centímetros, por debajo de esta altura no exis-

tirán huecos de altura mayor de 12 centímetros, ni ranuras a nivel de suelo con altura mayor de 5 centímetros.

Los cristales que estén situados por debajo de la altura marcada para las barandillas deberán ser de seguridad.

Art. 4.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en la vigente Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios.

Los edificios contarán con instalación de pararrayos en las condiciones establecidas en el art.4.3.10 de estas Ordenanzas y Normas.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 4.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

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

Art. 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL/99.

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL/99, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos.

La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas mencionadas es recomendable la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas.

Art. 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL/99, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantener los invariantes tipológicos de la edificación.

Los edificios relacionados en el inventario del título VIII de estas Ordenanzas y Normas y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho título.

Las intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos inscritos en catálogos de protección o con carácter preventivo en el registro público de la Comisión Territorial de Urbanismo, deberán ser informadas necesariamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la Comisión Territorial de Urbanismo y, dependiendo de la naturaleza del bien catalogado o inscrito, por las delegaciones territoriales correspondientes.

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

Art. 4.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

1. Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
2. Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.
3. Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc.
4. Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
5. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.

Las carpinterías y cerrajerías no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámes o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

Art. 4.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.

2. Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

3. Se define como galería el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilstras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición. El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada.

Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio. Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a la misma.

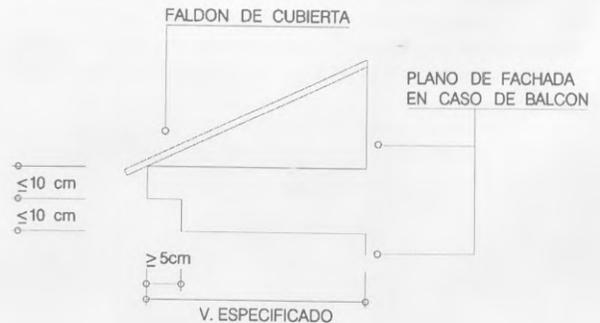
4. Se entenderá por mirador la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

Serán de aplicación las restricciones establecidas en el art. 4.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 2,60 m como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 cm, debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm, según el siguiente esquema:



Los remetidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza.

Art. 4.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 m, incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Art. 4.5.7 ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener un altura superior a 65 cm ni tapar huecos, debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada, tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 m y su saliente será el fijado para los balcones, siendo su altura máxima de 85 cm.

En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente.

Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán a base de letras sueltas.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Art. 4.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 4.1.26 de estas Ordenanzas y Normas, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

No se permitirá la construcción de buhardillas sobre los planos de cubierta, debiendo iluminar el bajo cubierta, si existiera, de otra forma.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón, distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m, igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m x 1,50 m y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas, torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado.

Art. 4.5.9 MEDIANERÍAS

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada, adosándose cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben expresamente acabados de pizarras, metálicos, bituminosos y cualquiera otro distinto al de los materiales de fachada permitidos.

Art. 4.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 4.5.4 de estas Ordenanzas y Normas.

Su altura y características se fijará en las condiciones particulares de las zonas.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Art. 4.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

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

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LOS USOS Y LA URBANIZACIÓN

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el título IV y de las particulares de las zonas del título VI.

CAPÍTULO 1: USO RESIDENCIAL

El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Art. 5.1.1 CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. Vivienda unifamiliar, que es aquella en la que por cada parcela de terreno existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.

2. Vivienda colectiva, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

Art. 5.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, las viviendas cumplirán lo siguiente:

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertos a espacio público o privado libre inmediatamente anterior a público.

2. Programa

Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior.

El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.

La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 metros cuadrados.

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m², con lado mínimo 1,10 m.

- Cocina: 5 m², con lado mínimo de 1,60 m.

- Cocina-comedor: 8 m², con lado mínimo de 2,10 m.

- Salón-comedor: 14 m², con lado mínimo de 2,50 m y círculo inscrito de 3,00 m de diámetro.

- Salón-comedor-cocina: 20 m², e iguales condiciones que el salón-comedor.

- Baño: 3 m², con bañera de 1,40 m, lavabo, bidé e inodoro.

- Dormitorio doble: 10 m², con lado mínimo de 2,50 m.

- Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 2,00 m.

- Armarios empotrados: 0,25 m² por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m² y dos para los de más de 10 m², y fondo mínimo de 0,50 m.

- Pasillos, en tramos de hasta 90 cm de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm, admitiendo estrecharse hasta 70 cm en tramo no superior a 30 cm.

- Tendedero: 2 m², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m

en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente. La altura libre mínima será de 1,30 m siempre y cuando en mas del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso

La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm en entrada, 72,5 cm en todas las piezas y en baño principal y de 62,5 cm en aseo y baño principal de viviendas unifamiliares.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 5.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las residencias comunitarias son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel de la Guardia Civil, etc.).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el art. 5.2.13 de estas Ordenanzas y Normas.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.3.6, "Condiciones del uso equipamiento", dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

CAPÍTULO 2: USO PRODUCTIVO

El uso productivo se divide en:

- Industria y usos agrícola-ganaderos.
- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Hospedaje.

SECCIÓN PRIMERA: INDUSTRIA Y USOS AGRÍCOLA-GANADEROS

Art. 5.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

1. Industrias, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.

2. Almacenes, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.

3. Talleres artísticos, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

Art. 5.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Aseos.

* Hasta 200 m² o diez trabajadores, contarán con un aseo para cada sexo compuesto por un retrete y un lavabo, pudiendo ser necesario la instalación de ducha según el art. 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

* Desde 200 hasta 1.500 m² o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.

* Desde 1.500 hasta 2.000 m² o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos retretes, dos lavabos y dos duchas.

* Desde 2.000 hasta 3.000 m² o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo con tres retretes, tres lavabos y tres duchas.

En cualquier caso se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. Escaleras

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

3. Altura libre

La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación

Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuadas a la actividad que se desarrolle.

5. Emisiones y residuos

Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el título V de estas Ordenanzas y Normas y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres

No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.

7. Protección contra fuego

Las edificaciones industriales entre medianeras resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación correspondiente y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m de ancho, libre de obstáculos, lateral a las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

Art. 5.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.

2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas.

3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por estas Ordenanzas y Normas.

4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.

5. Se cumplirán las condiciones de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios.

6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.

7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Se exceptúan del cumplimiento de esta condición los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8. Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.

9. Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Art. 5.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto

al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN SEGUNDA: OFICINAS

Art. 5.2.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Art. 5.2.6 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.

2. La altura libre mínima será de 2,70 m, con la excepción del apartado anterior.

3. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo, y por cada 100 m² más o fracción aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo; en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaño en el que se podrá situar el lavabo.

Art. 5.2.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas, excepto el apartado 6.

Art. 5.2.8 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN TERCERA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Art. 5.2.9 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de salas de reunión para el ocio engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como bares, cafeterías, restaurantes, casinos, salas de bingo, discotecas, etc.

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Art. 5.2.10 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

* Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.

* Los pasillos accesibles por el público tendrán una anchura mínima de 1,00 m, y las escaleras, si las hubiera, de 1,20 m.

* La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m, pudiendo reducirse a 2,70 m en locales de superficie inferior a 9 m².

* Los locales de hasta 200 m² de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.

* Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaño en el que se podrá situar el lavabo.

* Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 5.2.11 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que las salas de reunión para el ocio sea compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

SECCIÓN CUARTA: HOSPEDAJE

Art. 5.2.12 DEFINICIÓN

El uso de hospedaje engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Art. 5.2.13 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

Aparte de las condiciones generales establecidas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el art. 5.1.2 de estas Ordenanzas y Normas.

2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.

3. Se observarán las condiciones establecidas en las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros.

CAPÍTULO 3: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

- a) Vías públicas.
- b) Servicios urbanos.
- c) Espacios libres públicos.
- d) Equipamientos.

Las vías públicas es el sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el capítulo 5 del presente título, Condiciones Generales de la Urbanización

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

SECCIÓN PRIMERA: SERVICIOS URBANOS

Art. 5.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de servicios urbanos comprende las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, telefonía, saneamiento, recogida y tratamiento de residuos, etc.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.SU.

Art. 5.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

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

La ejecución de las instalaciones infraestructurales lleva consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

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

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

Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el capítulo 5 del presente título: Condiciones Generales de la Urbanización.

SECCIÓN SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 5.3.3 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo. Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las si-

glas DU.EL. Aquellos espacios de superficie mayor a 1.000 m² y forma tal que pueda inscribirse un círculo de Ø 30 m se denominarán Zonas Verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

Art. 5.3.4 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m² y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 4 metros a cornisa.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

Se establecerán franjas de espacios libres en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra éstas, y en las que no será necesaria la instalación de juegos y mobiliario enunciados en el párrafo anterior.

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50%.

SECCIÓN TERCERA: EQUIPAMIENTOS

Art. 5.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario-asistencial: Hospitales, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos.)
5. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
6. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
7. Comercial.
8. Otros servicios: Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Art. 5.3.6 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. No obstante, las condiciones estéticas de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural.

1. Equipamiento educativo

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes.

Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura. En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 0,75 m²/m², pudiendo tener hasta 3 alturas.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.EE.

2. Equipamiento cultural

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen. En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1 m²/m².

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.EC.

3. Equipamiento religioso

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente. En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1 m²/m².

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.ER.

4. Equipamiento sanitario-asistencial

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad y los cementerios. En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,2 m²/m², pudiendo tener hasta tres alturas.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.ES.

5. Equipamiento deportivo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

Cuando la parcela destinada a uso deportivo no sea de edificación entre medianeras, la edificabilidad será de 0,75 m²/m², y una ocupación máxima de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas.

Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.ED.

6. Equipamiento de espectáculos

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

7. Equipamiento comercial

Es el conjunto de actividades que están dedicadas a la venta de mercaderías al público, al por mayor o al por menor. Puede desarrollarse en locales comerciales situados en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo comercial.

Aparte de las condiciones generales establecidas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el art. 5.2.10 de estas Ordenanzas y Normas, con las siguientes precisiones:

* La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.

* La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m en locales de superficie de venta inferior a 9 m².

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

8. Otros servicios.

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en estas Ordenanzas y Normas, cuando fueran asimilables a ellos; por ejemplo, las oficinas administrativas cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas DU.EA.

CAPÍTULO 4: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 5.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Garajes y aparcamientos.
2. Gasolineras.
3. Cementerios de coches (prohibidos en todo el término).
4. Estaciones de autobuses.

Art. 5.4.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cabrán diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller y aparcamiento público.

Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m x 2,20 m
Furgoneta	6,00 m x 2,50 m
Camión	9,50 m x 3,20 m

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo con las dimensiones establecidas, no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.

6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m de largo por 3,00 m de ancho como mínimo, excepto en los garajes privados.

7. Se contará con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocará un extintor por cada 125 m² o fracción.

8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

10. Los garajes anexos a los talleres cumplirán además las condiciones del uso industrial.

11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m a este fin o en áreas expresamente delimitadas.

Art. 5.4.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

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

Podrá edificarse un máximo de 50 m² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m² de superficie cubierta no cerrada.

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4 m a cornisa y los 7 m en el resto.

Art. 5.4.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60%, y en total con la abierta del 70%.

Su altura será de una planta e inferior a 4,00 m. a cornisa.

CAPÍTULO 5: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Red viaria. Pavimentación.
2. Red de abastecimiento de agua.

3. Red de alcantarillado y saneamiento.
4. Red de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

SECCIÓN PRIMERA: RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN

Art. 5.5.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación. La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los art. 4.5.10, 6.2.4, 6.2.6 y 6.2.11.

En caso de no especificarse, los valores máximos de las rasantes de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA	PENDIENTE MÁX.
ACERAS	Según vía
VÍAS PEATONALES	8,00%
VÍAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VÍAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VÍAS EN ÁREAS INDUSTRIALES	7,50%
VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 5.5.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA	SECCIÓN
ACERAS	
Vías de ancho menor a 6 m	0,60 m
Vías de ancho entre 6 y 8 m	1,00 m
Vías de ancho mayor a 8 m	1,50 m
VÍAS PEATONALES	3,50 m
VÍAS URBANAS DE ACCESO RODADO	6 - 8 m
VÍAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	8 - 10 m
VÍAS EN ÁREAS INDUSTRIALES	12 - 18 m
VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	15 - 20 m

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debida a razones topográficas debidamente justificadas.

1. Vías peatonales

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

2. Vías de tráfico rodado

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.

Las vías públicas dispondrán de acera para peatones de anchura mínima de 0,60 m para vías de ancho inferior a 6,00 m, 1,00 m para vías de ancho comprendido entre 6,00 y 8,00 m y de 1,50 m para vías de ancho superior a 8,00 m. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Las calles particulares serán urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m Ø en el extremo de los mismos.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojoneros para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señalados en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN. (cm.)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0,06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0,20	
	SUB-BASE GRANULAR	0,20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0,18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
	SUB-BASE GRANULAR	0,15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS VIAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-100	0,10	

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 5.5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Art. 5.5.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público,

para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, 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 adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición 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. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrán admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv/ha).

SECCIÓN TERCERA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 5.5.5 RED DE ALCANTARILLADO

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encochetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1 m cada 80 m) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos

de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m de desarrollo de la red.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m².

Art. 5.5.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el título VIII de las presentes Ordenanzas y Normas, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, cuyas dimensiones guardarán la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores. Cumplirán con la NTE-ISD respecto de la relación población / caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

SECCIÓN CUARTA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 5.5.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

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 de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 5.5.8 ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m de ancho en el punto considerado. Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,00 m de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m en viviendas retranqueadas o aisladas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TIPO DE CALLE	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA	LÁMPARA RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	12; 15	0,30; 0,40	VSAP
CALLES SECUNDARIAS	7; 12	0,25; 0,30	VSAP
VÍAS PEATONALES Y Z.V.	5; 7	0,15; 0,20	VSAP; VMCC

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias del tipo "cut-off" y "semi cut-off". En vías peatonales y zonas verdes o espacios libres públicos se admitirán luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aldeaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

SECCIÓN QUINTA: RED DE TELEFONÍA

Art. 5.5.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la central hasta el punto de interconexión y está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno. El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía Telefónica.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo. En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerarse esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

Art. 5.5.10 CONSIDERACIONES GENERALES

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de

estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm, con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

Las separaciones entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

1. Línea de alta tensión (>500 V): 25 cm.
2. Línea de baja tensión (<500 V): 20 cm.
3. Otros servicios: Gas, agua, etc.: 30 cm.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discurra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno.

TÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas SU tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y en el art. 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

Asimismo, en la Memoria se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

El Suelo urbano se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

- * Zona 1. Edificación en Áreas Consolidadas.
- * Zona 2. Edificación en Áreas de Ampliación.

Los espacios libres y zonas verdes, equipamientos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 6.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas, previa aprobación de los instrumentos que, en su caso, las desarrolle, y en las condiciones expresadas en el capítulo II del título II de la LRSV/98 y en el capítulo III del título I de la LUCyL/99.

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales para los propietarios:

* Dada la inclusión de la totalidad del suelo delimitado en Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán:

a. Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, definidos en el artículo 68 de la LUCyL/99,

para lo que se delimitan las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.), interesando las parcelas y ámbitos afectos por los déficits infraestructurales mencionados.

b. Regularizar las vías públicas.

c. Ejecutar en su caso las obras correspondientes.

d. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

e. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticas.

Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

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

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuados a los usos permitidos.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 6.2.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

1. Nivel 1: Corresponde a los cascos tradicionales, a las áreas más antiguas de los núcleos urbanos, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas. Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

2. Nivel 2: Corresponde a las zonas inmediatas a los cascos tradicionales, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel. Igualmente, corresponde a aquellas áreas, actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en el nivel 2 para parcelas superiores a 250 m² y 14 m de frente se permite la vivienda pareada y la aislada, en las condiciones que se expresan en el art. 6.2.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 6.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el título IV, el título V y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el título VIII.

Art. 6.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en el presente capítulo y en los títulos anteriores, ya

sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán fuera de ordenación, debiendo ajustarse a lo especificado en dichas condiciones, cuando se realicen obras distintas a las permitidas en el cuadro adjunto, o cuando por las especiales características de la falta, se ordenase su subsanación.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, tan sólo podrán autorizarse, de las obras contempladas en el art. 2.2.4 y siguientes, aquellas que figuran en el cuadro que se expone a continuación, en función de la causa que motivara su declaración de "fuera de ordenación", además de las necesarias para la ejecución de las presentes Normas.

En cualquier caso, se permitirán las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. Cualquiera que sea el tipo de obra que se realice, ya sea ilegal o autorizable, no podrá producir incremento del valor de la expropiación.

Los edificios destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las normas zonales correspondientes en el plazo más breve posible.

Las edificaciones tradicionales no tendrán la consideración de fuera de ordenación, excepto cuando se vea afectada su alineación, y salvo distinta indicación en planos de Ordenación, entendiéndose por tales aquellas que:

1. Su antigüedad sea anterior a 1950.
2. Conserven estructura y materiales originales de cubierta y de cerramiento.

No se considerarán como constituyentes de la edificación tradicional aquellas partes o elementos que se hayan agregado a la misma y/o reformado con posterioridad al plazo indicado, teniendo por tanto éstas la misma consideración de fuera de ordenación expresada anteriormente.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la declaración de fuera de ordenación, se relacionan en el siguiente cuadro:

MOTIVO DE DECLARACIÓN DE "FUERA DE ORDENACIÓN"	OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS									
	Restitución	Conservación	Compatibilización o reparación	Adaptación al entorno	Reconstrucción	Obras exteriores	Dimensión	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones	
CON LICENCIA	Modificación de Alineación	SI ¹⁾	SI	SI ²⁾	NO	NO	SI ³⁾	SI	NO	SI
	Cambio de Clasificación de Suelo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Condición depositario en parcela	SI ¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Ocupación	SI ¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		SI ¹⁾	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
	Condición de volumen	SI ¹⁾	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
		SI ¹⁾	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
	Condición de altura	SI ¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Condición de orientación	SI ¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Condición de área	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO
SIN LICENCIA	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	

NOTAS:

(1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de "fuera de ordenación".

(2) No se permitirán si la Modificación de Alineación afecta a más del 50% de la edificación, a más de 20 m² o se encuentra incluida en una Unidad de Actuación que cuente con Proyecto de Actuación aprobado.

(3) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de "fuera de ordenación".

(4) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

Art. 6.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el título VIII sobre elementos protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art.37 de la LUCyL/99, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y reejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

También será posible la demolición de los muros de fachada, en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, y siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en estas Ordenanzas y Normas, cuando exista compromiso, que deberá adjuntarse en la solicitud de licencia, de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Materiales de cubierta, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, balcones, galerías, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del art. 2.2.10 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Se consideran protegidas todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

* Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.

* Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 6.2.5 PARCELA MÍNIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1 90 m²

Nivel 2 150 m²

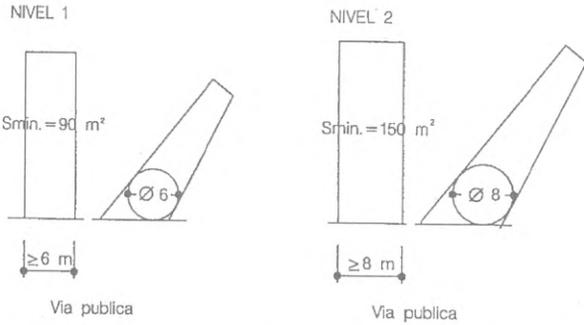
2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

Nivel 1 6 m

Nivel 2 8 m

3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:

- Nivel 1 16 m Ø
- Nivel 2 28 m Ø



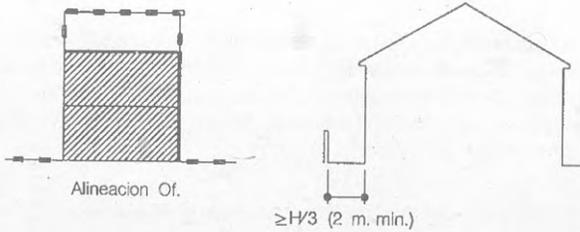
Para promociones públicas de vivienda social, se permitirá, en el nivel 2, una parcela mínima de 120 m², y en ambos niveles, un frente mínimo de 5 m y diámetro inscrito de 5 m.

Art. 6.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

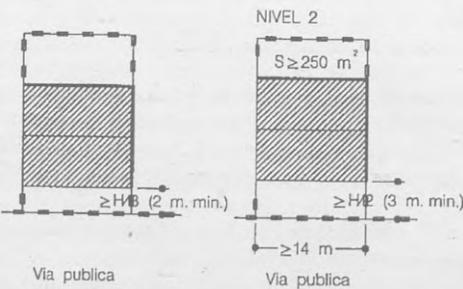
La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Casos de excepción:



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m.

- a) Cuando la parcela dé frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c) En actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d) En el nivel 2, para parcelas mayores de 250 m² y 14 m de frente, en cuyo caso el retranqueo será de H/2 y 3 m.
- e) En aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.



La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas; por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,10 m en el nivel 1 y 1,50 m en el nivel 2.

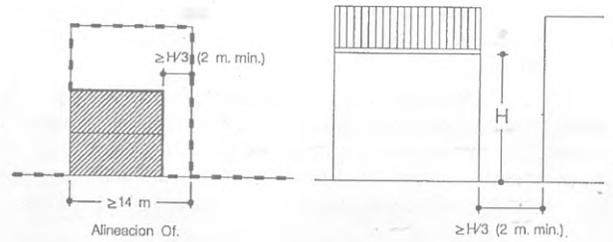
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los linderos laterales

La edificación se adosará a los linderos laterales.

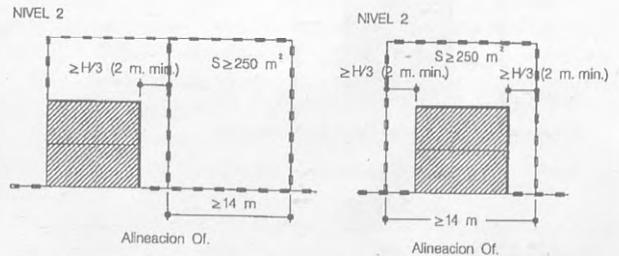
Se establecen excepciones, permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a H/3 y 2 m mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



b) En el nivel 2 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante es mayor de 250 m² y su frente a vial superior a 14 m.

c) Igualmente en el nivel 2, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 250 m² y su frente a vial superior a 14 m.



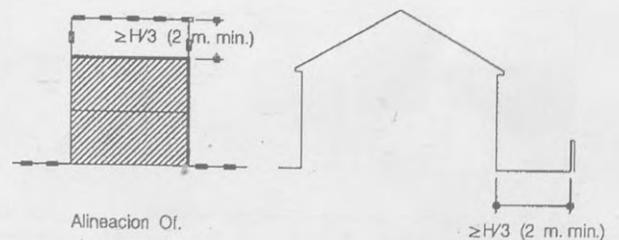
d) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

e) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.

La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al lindero trasero

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a H/3 y 2 metros como mínimo, siendo H la altura definida para patios en el art. 4.2.4 de estas Ordenanzas y Normas.



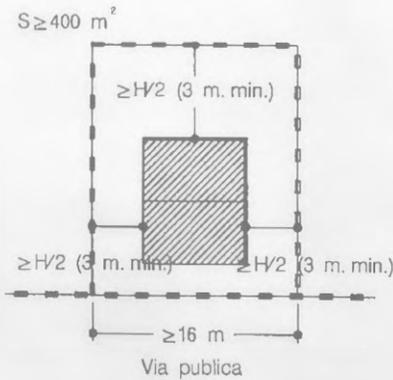
Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- d) En edificación destinada a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre los propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- e) En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.
- f) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

4. Medianerías

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

5. En el nivel 2, para parcelas mayores de 400 m² y 16 m de frente, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para la Zona 2, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona 1 respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos.

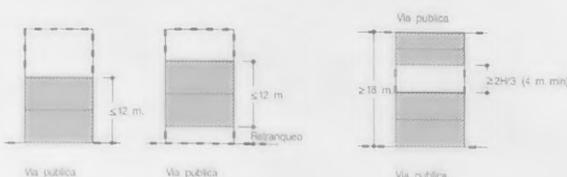


Art. 6.2.7 OCUPACIÓN

En principio, la ocupación vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma trazada a 12 m.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 18 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a 2H/3, con mínimo de 4 m, siendo H la altura definida para patios.



Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberán disponerse los accesos en

el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

La planta baja podrá ocupar un fondo máximo de 25 m, siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas dé como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 12 m, en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente.



En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².

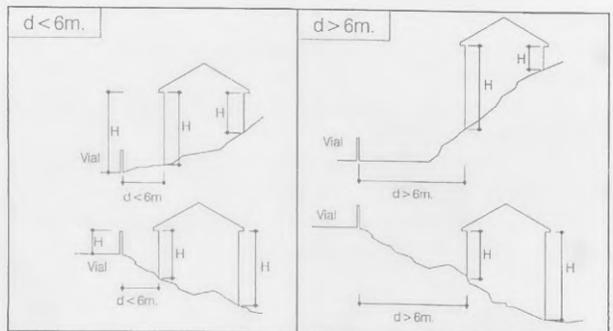
Se establece, para todas las tipologías, una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,20 m de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 50% del espacio libre de la parcela, ni 200 m².

Art. 6.2.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 6.2.9 ALTURAS

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 6 m. Si es superior a 6 m, se medirá sólo desde la rasante del terreno.



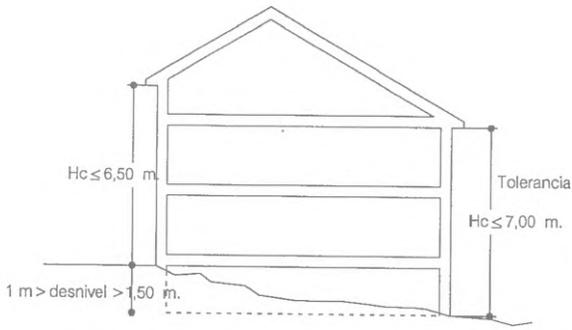
Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m a cornisa, según se define en el art. 4.1.22 y medida según se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24, debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm por debajo del borde más exterior de la teja o pizarra.

Caso de existir local comercial en planta baja, lo cual vendrá suficientemente documentado en el proyecto técnico, la altura de cornisa será de 7 m.

En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m e inferior a 1,50 m entre las rasantes de las

fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el art. 4.1.23, podrá ser de 7 m, siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

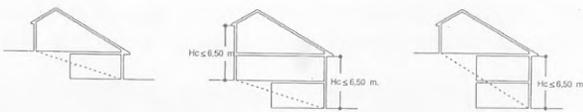


En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones establecido en las condiciones estéticas art. 4.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del título V de estas Ordenanzas y Normas.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS
Art. 6.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el capítulo 2 del título IV de las presentes Ordenanzas y Normas.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del título IV de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el capítulo 5 del título IV de estas Ordenanzas y Normas.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL/99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: sillerías, mamposterías y fábricas de piedra de la zona y revocos o morteros coloreados con tonos de color terrosos que se fundan con los de las edificaciones tradicionales.

En el núcleo urbano de Adrados de Ordás la piedra del lugar, ya sea en mamposterías o sillares, será el único material de fachada permitido.

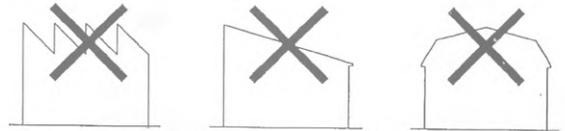
c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hi-

lera y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 6.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 15° y 25°, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura o construcción de buhardillas en los faldones.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocre y pardos similares a los de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En los núcleos urbanos de Santa María de Ordás, Santibáñez de Ordás y Villarrodrigo de Ordás se permite la pizarra.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa.

d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

En el nivel 1 quedan prohibidos los capitalzados exteriores. En el nivel 2 deberán ajustarse a lo establecido en el art. 4.5.4.

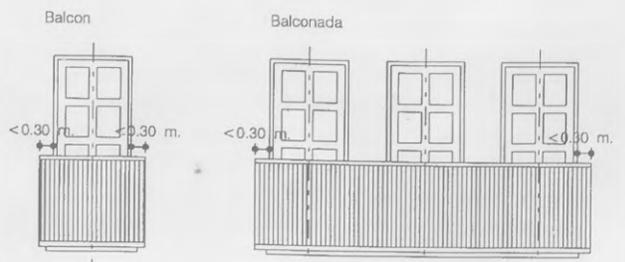
e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4 y serán preferiblemente de madera. En galerías, la madera será el material exclusivo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejeras de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

f) Se admite la formación de balcones, balconadas y galerías, de las características establecidas en el art. 4.5.5. Las galerías se realizarán exclusivamente de madera. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm a cada lado. Del mismo modo, el ancho de las balconadas podrán extenderse hasta un máximo de 30 cm de las jambas extremas.



El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 4 metros	No se permiten salientes
Anchura o separación entre 4 y 6 metros	Saliente máximo 0,30 m
Anchura o separación mayor de 6 metros	Saliente máximo 1,00 m las galerías; los balcones 0,60 m

En el nivel 2, los vuelos de aquellas edificaciones que ajusten sus condiciones de alineación a las de la Zona 2, cumplirán las condiciones especificadas para esa zona.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetedos.

g) Es obligatoria la realización de aleros. El vuelo máximo de cornisas o aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros Saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 metros Saliente máximo 0,60 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

Se recomienda la realización de los aleros y cornisas a base de tablero y canes de madera

h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni frentes de fachada superiores a 50 m.

i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6 para cada nivel.

k) El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y transplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

l) En las viviendas colectivas, los huecos de fachada correspondientes a la escalera tendrán una forma, proporción y tratamiento igual a los del resto de la edificación.

3. Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 6.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en las siguientes categorías:

* Nivel 1: Vivienda unifamiliar.

* Nivel 2: Vivienda unifamiliar y residencias comunitarias.

En los núcleos urbanos de Santa María de Ordás, Santibáñez de Ordás y Villarodrigo de Ordás se permite, en ambos niveles, las viviendas colectivas existentes previas a la Aprobación Inicial de estas Normas.

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso productivo

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el capítulo 2 del título V de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el art. 4.2.1 sobre desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

a. El uso industrial podrá desarrollarse en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario.

2. Se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 150 m² de superficie en el nivel 1 y 300 m² en el nivel 2.

3. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del título V de las presentes Ordenanzas y Normas.

4. Las explotaciones ganaderas se permitirán siempre que cuenten con la consideración de explotaciones familiares y superficie inferior a 150 m² y cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

b. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

c. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del nivel 1.

d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la sección tercera del capítulo 3, título V de estas Ordenanzas y Normas, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán, igualmente, las establecidas en el capítulo 3 del título V.

b. Los espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiéndose que los de superficie superior a 1.000 m² y dimensión 30 x 30 m se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Transportes y comunicaciones

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura, ni en el ámbito del nivel 1.

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 4, título V de las presentes Ordenanzas y Normas.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE BORDE

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 6.3.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La Zona 2 corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes de algunos núcleos, donde la densidad disminuye progresivamente.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose también la pareada, según lo contenido en el artículo 6.3.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 6.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el título IV, el título V y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el título VIII.

Art. 6.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona 1.

Art. 6.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES

Se estará a lo dispuesto para la Zona 1.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

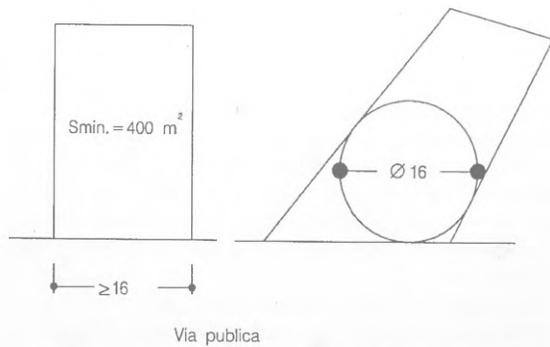
Art. 6.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas y en el presente capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. Superficie mínima 400 m²
2. Frente mínimo a vial 16 m
3. Diámetro de círculo inscrito mínimo 16 m Ø



Será admisible una variación del 3% sobre las medidas anteriores en una sola parcela, cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

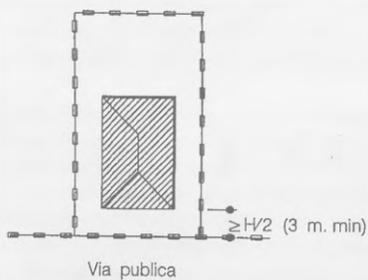
Para promociones públicas de vivienda social se permitirá una parcela mínima de 250 m², frente mínimo de 12 m y diámetro inscrito de 12 m

Art. 6.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.



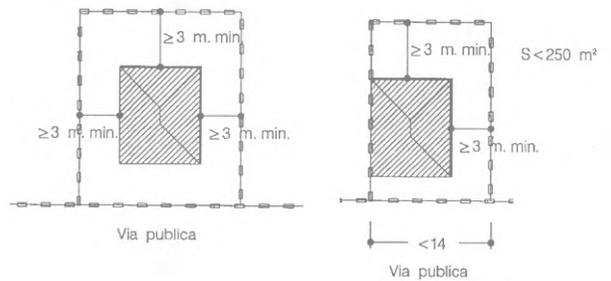
La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m y máximo 1,80 m que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m, pudiendo adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

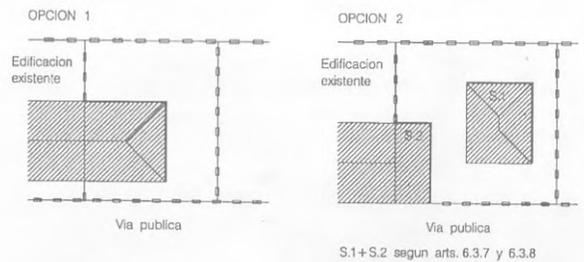
Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, ya existentes, y registradas con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas, sean menores de 250 m² y su frente a vial sea menor a 14 m.



3. Medianerías

Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza 1, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción deberá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

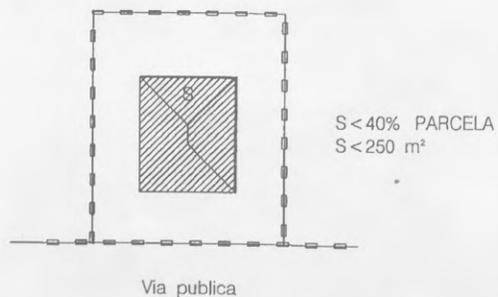
No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirá con lo especificado en los arts. 6.3.7 y 6.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



Art. 6.3.7 OCUPACION

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante no podrá sobrepasar el 40% de la parcela.

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m²



Art. 6.3.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 6.3.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 6,75 m, medida según el art. 4.1.24. En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7,50 m medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno.

Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

El uso equipamiento deportivo podrá tener una altura total de 9 m.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 6.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el capítulo 2 del título IV de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 6.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona 1, art. 6.2.11 con las siguientes precisiones:

1. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.

2. Además de la teja cerámica curva, se permite el uso de la teja cerámica mixta y la teja de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona 1.

3. La pendiente de los faldones de cubierta podrá llegar hasta los 30°.

4. Pueden disponerse monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.

5. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 6.2.11 relativas a materiales de fachada.

6. Se permiten los remetedos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

7. El vuelo máximo permitido para la formación de balcones será de 1,20 m, con 1,80 m de frente y 1,20 m para la formación de aleros.

8. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 6.3.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en las mismas categorías especificadas en el nivel 2 de la Zona 1.

Art. 6.3.13 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido en el ámbito del nivel 2 de la Zona 1.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

UNIDADES DE ACTUACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 6.4.1 ÁMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el título I de la LUCyL/99

Las áreas denominadas Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la Unidad de Actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL/99, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Serán de aplicación los arts. 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las Unidades de Actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL/99.

TÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (SR) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinen reglamentariamente.

Art. 7.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en los art. 9 y 20 de la LRSV/98 y el capítulo IV del título I de la LUCyL/99.

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

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, definida en el art. 3.2.11 del título III de las presentes Ordenanzas y Normas, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la LRSV/98 y el art. 24.2 de la LUCyL/99.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL/99, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 4 ha en secano y 1 ha en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y las especificadas en el art. 20.1 de la LRSV/98, en los términos allí contenidos, entendiéndose que el carácter de utilidad pública o interés social deberá ser valorado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 7.1.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN

El planeamiento puede delimitar áreas de protección específicas así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección, en aplicación de lo especificado en el art. 36.2.c) de la LUCyL/99.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el título VIII, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación

CAPÍTULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 7.2.1 DEFINICIÓN

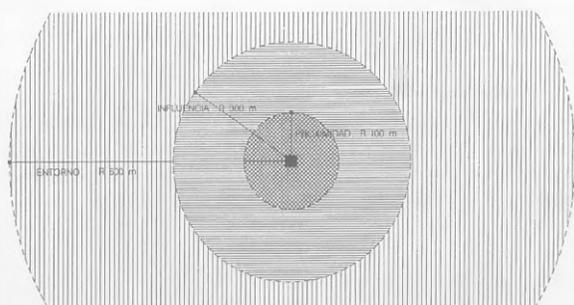
Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de la zona.

Art. 7.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 600 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro el de la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio, que encerrará un área denominada de "Proximidad", otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de "Influencia", y finalmente, otro de 600 metros de radio que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".



Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACION DE NUCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si se rebasan los siguientes valores de viviendas unifamiliares dentro de las distintas áreas:

- * 1 vivienda en el área de proximidad.
- * 3 viviendas en el área de influencia.
- * 11 viviendas en el área de entorno.

La invasión por cualquiera de las áreas de un espacio del Suelo Urbano originará peligro de formación de núcleo de población.

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 7.3.1 USOS ADMISIBLES

Se consideran los siguientes usos admisibles, con observancia de lo autorizado para cada una de las zonas de protección.

1. Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, exclusivamente vinculada a la explotación agropecuaria o a alguno de los otros usos permitidos y justificando su necesidad.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas, que corresponde a la utilización natural del territorio para su aprovechamiento en relación de su valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético, sin implicar la alteración de sistemas naturales, hidrológicos, embalses, riegos etc., ni arqueológicos, si los hubiera.

3. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, a cielo abierto o mediante pozos y galerías.

4. Usos de interés público o utilidad social, u otros usos que puedan considerarse como tales por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico, a causa de sus requerimientos específicos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

5. Instalaciones al servicio de la carretera. Comprende aquel conjunto de actividades destinadas al mantenimiento de las infraestructuras o al servicio de atención al viajero y el automóvil, como hoteles, restaurantes, gasolineras, talleres de reparación, puestos de socorro y pequeños puntos de venta.

6. Acampada al aire libre, que comprenderá las zonas propias de acampada y las instalaciones fijas a su servicio, como aseos, recepción, etc.

7. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas, de ocio y de turismo rural. Comprenden áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, en las que se podrán situar fuentes, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida, etc., y alojamientos de turismo rural.

8. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

9. Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se definen en el capítulo 4 del presente título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el art. 7.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Art. 7.3.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas específicas de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas para la Zona I, con las precisiones siguientes:

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, fábricas y mamposterías de piedra del lugar, o en su defecto, morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos grises de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para la Zona I.

c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opa-

cos se situarán como mínimo a 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc., observando lo mismo establecido sobre protección de vallas de piedra en Suelo Urbano, en base a lo cual, podrán, de manera justificada, mantenerse.

Los cerramientos de las fincas y parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,50 m, pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. No obstante, se permitirá el alambre de espinos en los linderos con otros propietarios.

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el capítulo 2 y las que sean de aplicación del capítulo 1, 3 y 4 del título IV y las del título V para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.

b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m y pendientes inferiores al 100%.

c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Las construcciones de edificios, depósitos de agua, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, reponiendo las especies destruidas en número equivalente.

8. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el art. 7.5.1 de las presentes ordenanzas, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

* Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.

* Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.

* Objeto social de sociedades.

* Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

Art. 7.3.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se permitirá la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos. Se incluye en este apartado la vivienda de guarda forestal, que en cualquier caso deberá ajustarse a las condiciones expresadas a continuación.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 7.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.

2. Parcela mínima:

La especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:

Los especificados para el uso al que se vincule. 150 m de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.

4. Ocupación máxima:

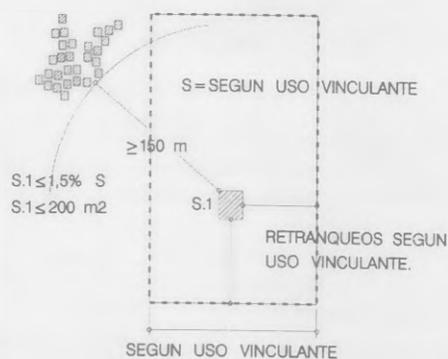
1,5% con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.

5. Altura máxima:

En caso de edificación aislada, 1 planta y 3.50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

6. Condiciones estéticas:

Las establecidas en el art. 7.3.2, las fachadas se realizarán en piedra, según formas tradicionales y la cubierta en teja cerámica curva. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.



Art. 7.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos: Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.

2. Establos y granjas:

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 67 conejas madre.

3. Viveros e invernaderos:

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

4. Piscifactorías:

Su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 7.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

2.500 m², con un frente mínimo de 20 m.

3. Retranqueos:

5 m.

4. Ocupación máxima:

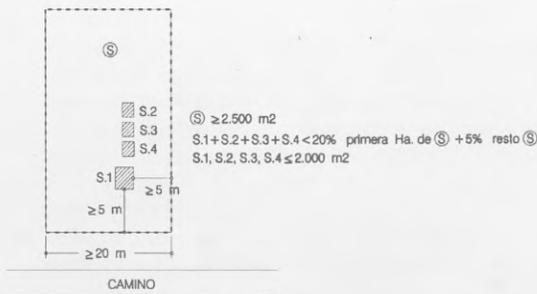
20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto (cómputos referidos a la parcela base de la edificación), con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:

1 planta y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

6. Condiciones estéticas:

Las establecidas en el art. 7.3.2.



Art. 7.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACIÓN MINERA

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las poblaciones de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar. Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará el artículo correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales, declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:

A lindero exterior y laterales 20 m y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.

4. Ocupación máxima:

0,5% con un máximo de 400 m².

5. Edificabilidad máxima:

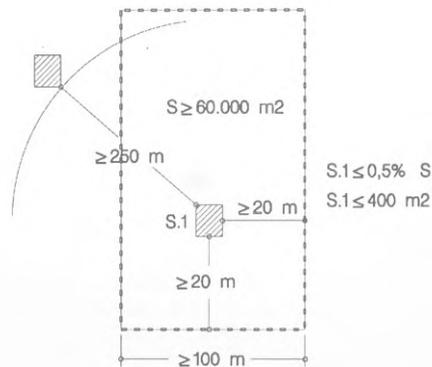
0,01 m²/m².

6. Altura máxima:

1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. Se exceptúan de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

7. Condiciones estéticas:

Las establecidas en el art. 7.3.2.



Art. 7.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

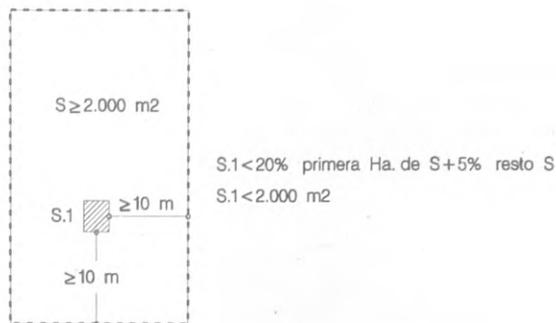
Se incluyen en este apartado los edificios o construcciones destinados a:

* Infraestructuras territoriales: Depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.

* Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

* Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), pequeños talleres domésticos o de industria tradicional e industria en general. La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 2.000 m²; retranqueo a linderos 10 m; ocupación 20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto de parcela, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación; altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 4.1.24. Las condiciones estéticas serán las establecidas en el art. 7.3.2. La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar el número de plantas permitido por la ocupación máxima.



Para el apartado de "Industria en general", las condiciones particulares serán: Parcela mínima 60.000 m², ocupación 5% y retranqueo a linderos 20 m.

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

Además de las condiciones expuestas en los puntos anteriores, los parques eólicos que se instalen observarán las siguientes normas:

- a) La línea eléctrica de evacuación deberá ir enterrada, hasta su conexión con la REE.
- b) Se dotará a los viales de acceso al parque eólico de sistemas de control que impidan la libre circulación de vehículos o personas ajenos tanto a los servicios de mantenimiento del parque como a los de la administración medioambiental.
- c) El trazado de las pistas de acceso, o la utilización y acondicionamiento de las ya existentes, será tal que no afecte a masas arbóreas ni a los elementos vegetales más significativos.
- d) En todo caso, toda labor de tala de árboles y el resto de las actuaciones que se produzcan en áreas forestales deberá contar con el asesoramiento e indicaciones técnicas del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- e) Los aerogeneradores tendrán un acabado neutro.
- f) La subestación deberá realizarse en mampostería de piedra de la zona, con cubierta a dos aguas de teja cerámica curva y carpintería de madera.
- g) Se garantizará la no afección a los recursos hídricos, superficiales o subterráneos, por vertidos que pudieran generarse durante la fase de construcción.
- h) Será necesaria la presentación y constitución de una garantía para la futura ejecución del desmantelamiento y retirada de toda la infraestructura, concluida la vida útil del sistema de producción de energía.
- i) Los aerogeneradores tendrán un acabado neutro.

Se tenderá a la agrupación de las antenas de telefonía, no pudiendo distar más de 10 metros entre los mástiles de distintos operadores telefónicos. Se recomienda la utilización, en la medida de lo posible, de un único mástil para la ubicación de todas las antenas y, en su caso, la reutilización de instalaciones existentes. No se permitirán más de 4 agrupaciones en el término municipal.

Art. 7.3.7 EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA

Estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a. Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m² y altura máxima una planta y 3.50 m a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
- b. Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6,50 m a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1

planta y 3,50 m a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

c. Restaurantes, de ocupación menor de 200 m² y altura máxima 1 planta y 3,50 m a cornisa.

d. Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m² de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 m, y 7,00 m para el resto.

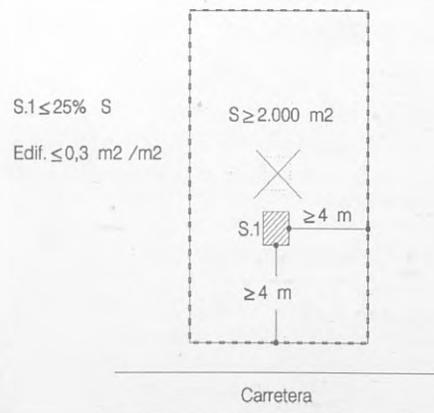
e. Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6,50 m a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

f. Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 m de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

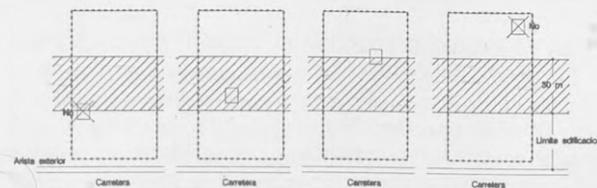
g. Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 m de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 2.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación con una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m². No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.
2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 m como mínimo.

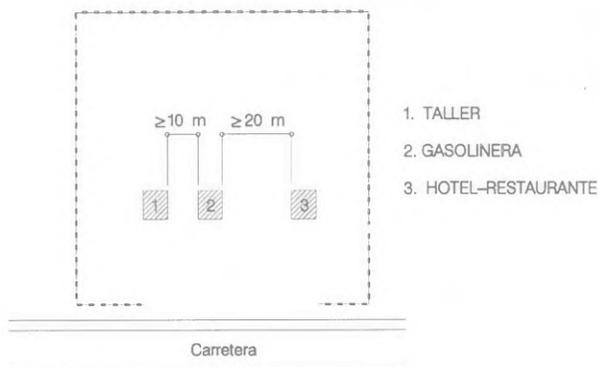


3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera (en el momento de redactar estas Normas 25 m en la red básica y 18 m en el resto de las carreteras autonómicas, y 50 m en la red nacional) y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m, pudiendo reducirse a 10 m entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 m.

5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.



6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.

7. Las condiciones estéticas serán las establecidas en el art. 7.3.2. Art. 7.3.8 ESPACIOS DE ACAMPADA

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

20.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:

20 m a linderos.

4. Ocupación máxima:

250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m².

5. Edificabilidad máxima:

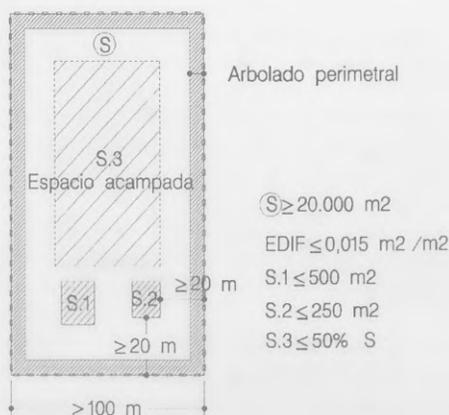
0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.

6. Altura máxima:

3,50 m a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m de altura a cornisa

7. Condiciones estéticas:

Las establecidas en el art. 7.3.2.



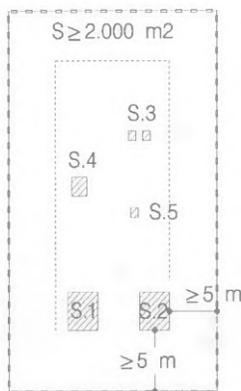
Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado. Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Art. 7.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RE-CREATIVAS Y DE TURISMO RURAL

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m² de altura inferior a una planta y 3,50 m a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una edificabilidad máxima de 0,01 m²/m².

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



EDIF < 0,01 m² /m²

2. Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta, entendiéndose como tales las que cumplan con los parámetros establecidos en el artículo 6.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales (salvo indicación expresa o que en planos se vean modificadas sus alineaciones, arts 7.3.10 y 6.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo, y la Orden de 27 de octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".

En el segundo caso, construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicarán las condiciones establecidas para hoteles en el artículo 7.3.7

b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 10.000 m², con frente mínimo de 50 m. No será de aplicación lo establecido en el punto 3 del citado artículo 7.3.7, referido a distancias de fachada a la carretera.

3. Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 40.000 m², una edificabilidad de 0,05 m²/m², 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m a cornisa, con cerramientos de fábrica de piedra de la zona, cubierta a dos aguas de teja cerámica curva y carpinterías de madera.

Art. 7.3.10 EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 6.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas aplicado al ámbito del presente título.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO CON PROTECCIONES

Art. 7.4.1 DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RÚSTICO

El Suelo calificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecoló-

gicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderos, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas SR.C.
2. Suelo Rústico con Protección, grafiado con las siglas SR.P.

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el título VIII, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria. En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art. 7.4.2 SUELO RÚSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras SR.C.

En este caso, corresponde a los terrenos que tradicionalmente se han dedicado a cultivos agrícolas y ganadería y que permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, posibilitando un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el capítulo anterior, son:

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el art. 7.5.1, son el resto de los especificados en el capítulo 3, en los términos y las condiciones allí expuestas.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 7.4.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN

Se establecen dos categorías dentro del Suelo Rústico con Protección:

- * Protección Natural.
- * Protección Cultural.

* En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR.PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

En este caso, la protección se extiende a los terrenos continuos de cierta extensión ocupados por vegetación natural relativamente bien conservada, ya sea arbustiva o arbórea, las zonas de monte alto o monte bajo, las áreas con aprovechamiento predominantemente de tipo ganadero extensivo o forestal. Al mismo tiempo, se incluyen en esta

zona las masas y márgenes de los cursos fluviales más importantes del término municipal.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y en especial:

* Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

* Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen, establecido en los arts. 6 y 7 del RDPH.

* Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m de los cauces públicos.

* La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la anterior, y el RDPH.

* En especial se contemplará lo especificado en los arts. 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.

En este tipo de suelo no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos admisibles estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 7.5.1.

* Los usos y edificaciones prohibidos en SR.PN son:

- Vivienda unifamiliar vinculada o no a cualquier otro uso de los contemplados.

- Explotaciones de ganadería intensiva y edificaciones e instalaciones vinculadas.

- Usos y edificaciones vinculadas a explotaciones mineras, canteras, areneras o extracción de áridos.

- Las infraestructuras territoriales diferentes a las relacionadas con la recepción de señales de telecomunicaciones, con el servicio directo a los habitantes de la zona o a las existentes en el momento de la Aprobación Inicial de las presentes Normas.

- Usos industriales, comerciales y de almacenamiento y edificaciones vinculadas.

- Usos al servicio de la carretera y edificaciones vinculadas.

- Usos y edificaciones vinculadas al turismo rural en edificaciones de nueva planta.

- Clubes de campo, deportivos y sociales y edificaciones vinculadas.

* Los usos y edificaciones sujetos a autorización en SR.PN son:

- Explotaciones de ganadería extensiva y construcciones e instalaciones vinculadas, como apriscos o tenadas. A estos efectos, se entiende como ganadería extensiva aquellas que no superen las 100 unidades de ganado mayor (calculadas según lo previsto en el Anexo I de la Ley 8/1994 de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León) ni precisen en condiciones normales de un aporte alimenticio externo a la explotación superior al 75%.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación ni sean disconformes con el Planeamiento.

- Infraestructuras territoriales, relacionadas exclusivamente con la recepción de señales de telefonía, radio y televisión o con el servicio directo a los habitantes de los distintos núcleos del término municipal.

- Servicios públicos, equipamientos y edificaciones vinculadas, que necesariamente hayan de emplazarse en el suelo rústico.

- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre y construcciones o instalaciones vinculadas y turismo rural como rehabilitación de edificaciones existentes.

- Espacios de acampada y edificaciones vinculadas.

Todos los usos y edificaciones no contemplados entre los prohibidos y autorizables deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, que valorará la posibilidad de su

implantación en el término municipal e impondrá las medidas correctoras que estime necesarias para reducir su impacto.

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "Vías Pecuarias" (SR.PN.vp), aquellas áreas del término municipal coincidentes con el Cordel de las Merinas a su paso por el término municipal. El trazado de dicha vía pecuaria figura en los Planos de Ordenación correspondientes.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a la citada vía pecuaria o, en su caso, al más restrictivo, estando a lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

* El Suelo Rústico con Protección Cultural (SR.PC) está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece este tipo de suelo en el ámbito de las parcelas que conforman el cerro denominado La Mata del Castillo, sobre el que se asienta la Torre de Ordás, declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Castillo, desde el 22 de abril de 1949. La zona antes mencionada se encuentra reflejada en los Planos de Ordenación correspondientes, con las letras SR.PC.

En este tipo de suelo no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos admisibles estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 7.5.1.

* Los usos y edificaciones prohibidos en SR.PC son:

- Vivienda unifamiliar vinculada o no a cualquier otro uso de los contemplados.
 - Explotaciones agropecuarias y edificaciones e instalaciones vinculadas.
 - Usos y edificaciones vinculadas a explotaciones mineras, canteras, areneras o extracción de áridos.
 - Las infraestructuras territoriales diferentes a las existentes en el momento de la Aprobación Inicial de las presentes Normas.
 - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento y edificaciones vinculadas.
 - Usos al servicio de la carretera y edificaciones vinculadas.
 - Usos y edificaciones vinculadas al turismo rural.
 - Clubes de campo, deportivos y sociales y edificaciones vinculadas.
 - Espacios de acampada y edificaciones vinculadas.
- * Los usos y edificaciones sujetos a autorización en SR.PC son:

- Pequeños equipamientos vinculados al propio B.I.C., de superficie inferior a 25 m², tales como mesas interpretativas, explicativas y expositivas.

- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, en las que sólo será posible situar fuentes, bancos, y mesas de piedra o madera y casetas de aseos de superficie inferior a 20 m², de altura máxima 1 planta y 3 m a cornisa y realizados en mampostería de piedra del lugar y cubierta de teja cerámica curva.

Todos los usos y edificaciones no contemplados entre los prohibidos y autorizables deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, que valorará la posibilidad de su implantación en el término municipal e impondrá las medidas correctoras que estime necesario para reducir su impacto.

En todo caso, no se realizará ningún tipo de construcción por encima de la cota 960, es decir, 20 metros inferior a la cota de arranque de la Torre

Igualmente se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

El régimen de usos aplicable en este caso será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas parcelas o ámbitos de influencia o, en su caso, al más restrictivo, condicionado a:

- La valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación.

- Que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretenda realizarse en el SR.PC deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos. Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el artículo 8.1.14 de las presentes Ordenanzas y Normas.

En todo el ámbito del Suelo Rústico con Protección, la edificación se realizará con la cubierta de teja cerámica curva, según edificaciones tradicionales, y cerramiento de fábrica de piedra natural de la zona, en mampostería o sillares. Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

Art. 7.4.4 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

1. Suelo Rústico Común. SR.C

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a edif. vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v.	1,50%, con un máximo de 200 m ²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos	
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y EDIFICACIONES VINCULADAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	2.500 m ² Frente mínimo: 20 m.	5 m.	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre el resto de la parcela. 2.000 m ² máximo por edificación	1 planta y 6,50 m.	Prohibido uso residencial	
	Establos y granjas						Prohibido uso residencial	
	Viveros e invernaderos						Aparcam. en parcela	
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces	
EXPLOTACION MINERA Y EDIFICACIONES VINCULADAS (*)		Aislada	60.000 m ² y 100 m. frente	20 m. a linderos	0,5%; 400 m ²	1 en 80% y 2 resto, 6,5 m.	Edificab. 0,01 m ² /m ²	
USOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL Y EDIFICACIONES VINCULADAS (*)	Infraestructuras territoriales	Aislada	No aplicable	10 m.	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre resto de parcela. 2.000 m ² por edificación.	2 plantas y 6,50 m.	La CTU podrá modificar las anteriores condiciones.	
	Servicios públicos y equipamientos		2.000 m ²					Industria en general: 20 m
	Industria agropecuaria, Talleres de industria tradicional e industria en general.		Industria en general: 60.000 m ²					Industria en general: 5%

USOS AL SERVICIO DE LA CARRETERA Y EDIFICACIONES VINCULADAS (*)	Almacenes de útiles	Aislada	No aplicable	4 m. 20 m. mínimo de separación entre edificaciones	25%, 100 m ² 0,30 m ² /m ²	1 planta y 3,50 m.		
	Hoteles		2.000 m ²		25%, 600 m ² 0,30 m ² /m ²	2 plantas y 6,50 m.	25 habitaciones máximo	
	Restaurantes		2.000 m ²		25%, 200 m ² 0,30 m ² /m ²	1 planta y 3,50 m.		
	Gasolineras		2.000 m ²		10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25%, 100m ² 0,30 m ² /m ²	3,50 m; 7 m. marquesina	4 surtidores máximo
	Talleres de reparación		2.000 m ²		250 m. de separación con otras edificaciones	25%, 100 m ² 0,30 m ² /m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
	Puestos de ocio		No aplicable			25%, 70 m ² 0,30 m ² /m ²	1 planta y 3,50 m.	
	Puntos de venta de prod. Tradicionales		2.000 m ²		25%, 70 m ² 0,30 m ² /m ²	1 planta y 3,50 m.		
ESPACIOS DE ACAMPADA Y EDIFICACIONES VINCULADAS (*)		Aislada	20.000 m ² 100 m. frente	20 m.	500 m ² edificio p.pal. 250 m ² resto	6,50 m. edificio p.pal. 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m ² /m ²	
ACTIVIDADES RECREATIVAS Y EDIFICACIONES VINCULADAS (*)	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Aislada	2.000 m ²	5 m.	Aseos 36 m ² Kiosco 20 m ²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,01 m ² /m ²	
	Turismo rural	Aislada	2.000 m ² o 10.000 m ² 50 m. frente	4 m.	25%, 600 m ² 0,30 m ² /m ²	2 plantas y 6,50 m.	Permitido en rehabilitac. de edif. trad.	
	Clubes sociales, deportivos y de campo	Aislada	40.000 m ²	20 m.	0,25 %	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,05 m ² /m ²	

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León

2.1.1 Suelo Rústico Protección Natural. SR.PN

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO					
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y EDIFIC. VINCULADAS (*)	Edificaciones de ganadería extensiva, como apriscos y tenadas					
EXPLOTACION MINERA Y EDIFICACIONES VINCULADAS	USO PROHIBIDO					
USOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL Y EDIFICACIONES VINCULADAS	Infraestructuras territoriales (*)	Relacionadas con la recepción de señales de telefonía, radio y televisión o al servicio de la población del municipio				
	Servicios públicos y equipamientos (*)	SEGÚN S.R.C				
	Industria Agropecuaria, talleres industria tradicional e industria en general	USO PROHIBIDO				
USOS AL SERVICIO DE LA CARRETERA Y EDIFIC. VINCULADAS	USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA Y EDIFICACIONES VINCULADAS (*)	SEGÚN S.R.C					
ACTIVIDADES RECREATIVAS Y EDIFICACIONES VINCULADAS	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)	SEGÚN S.R.C				
	Turismo rural (*)	Sólo en rehabilitación de edificaciones tradicionales				
	Clubes sociales, deportivos y de campo	USO PROHIBIDO				

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

2.1.2 Suelo Rústico Protección Natural. vías pecuarias. SR.PN.vp

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS (*)	<p>b. Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo.</p> <p>c. Es de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias</p>

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

2.2 Suelo Rústico Protección Cultural. SR.PC

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO PROHIBIDO					
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y EDIFIC. VINCULADAS		USO PROHIBIDO					
EXPLOTACION MINERA Y EDIFICACIONES VINCULADAS		USO PROHIBIDO					
USOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL Y EDIFICACIONES VINCULADAS	Infraestructuras territoriales	USO PROHIBIDO					
	Servicios públicos y equipamientos (*)	Equipamientos relacionados con el BIC, de superficie inferior a 25 m ² en piedra y teja curva					
	Industria Agropecuaria, talleres industria tradicional e industria en general	USO PROHIBIDO					
USOS AL SERVICIO DE LA CARRETERA Y EDIFIC. VINCULADAS		USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA Y EDIFICACIONES VINCULADAS		USO PROHIBIDO					
ACTIVIDADES RECREATIVAS Y EDIFICACIONES VINCULADAS	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)	Aislada	2.000 m ²	5 m.	Aseos 20 m ²	1 planta 3 m.	Piedra y teja
	Turismo rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes sociales, deportivos y de campo	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

NOTAS:

a. Está prohibido cualquier tipo de construcción por encima de la cota 960.

b. En SR.PC de yacimientos arqueológicos, el régimen de usos será el aplicable según la clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Art. 7.5.1 PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el título III de las presentes Ordenanzas y Normas para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

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

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

3. Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCYL/99, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

TÍTULO OCTAVO: NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 8.1.1 DEFINICIÓN

Las Normas de Protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

Art. 8.1.2 ELEMENTOS A PROTEGER

Los elementos a proteger se dividen en los siguientes grupos:

1. Edificaciones y elementos urbanos.
2. Paisajes y elementos naturales.

3. Yacimientos arqueológicos.

4. Vías de comunicación y cauces públicos.

Art. 8.1.3 PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la sección cuarta, capítulo 1 del título II de estas Ordenanzas y Normas, y según el art. 47 y siguientes de la LUCYL/99, así como el art. 26 y siguientes de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Art. 8.1.4 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

Las intervenciones sobre el territorio observarán la normativa de protección establecida en el título VII de estas Ordenanzas y Normas, y en especial lo estipulado en la Ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS

Art. 8.1.5 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVA

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero, y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C. y L.

4. Artículo 2º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.

5. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

Art. 8.1.6 NIVELES DE PROTECCIÓN. ZONAS DE INFLUENCIA

Se consideran tres niveles de protección:

1. Nivel ambiental.

El nivel ambiental está encaminado a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivos que determinan su imagen característica.

2. Nivel estructural

El nivel estructural protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3. Nivel integral

El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial.

Se podrán delimitar también zonas o áreas de influencia en las condiciones establecidas en el art. 4.5.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las zonas de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrán, en su caso, señaladas en los planos de Ordenación y en el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas.

Será recomendable la aprobación de las intervenciones a realizar, así como del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del mencionado Catálogo.

En los niveles Integral y Estructural se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, no permitiendo segregaciones de la misma.

Art. 8.1.7 NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las zonas y edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO Y 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS, y también las condiciones particulares estéticas fijadas para el nivel 1 de la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas las definidas en el art. 2.2.7, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra de que se trate, se deberá aportar:

a) Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.

b) Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

c) Fotografías del tramo de calle donde se ubique la edificación y planos del alzado del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva u otras.

d) En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1:100, en plantas, alzados y secciones.

Art. 8.1.8 NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Los edificios señalados con grado de protección estructural cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO Y 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS, y también las condiciones particulares estéticas fijadas para el nivel 1 de la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, manteniendo la envolvente del edificio sin modificaciones, pudiendo llegarse al vaciado y sustitución completa de su interior.

No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalencia del macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra de que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 13 x 18 centímetros.

Art. 8.1.9 NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título IV de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO Y 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS, y también las condiciones particulares estéticas fijadas para el nivel 1 de la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.

2. No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.

3. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

4. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra de que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 18 x 24 centímetros.

Art. 8.1.10 NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Se recomienda, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente. En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasas, según los casos.

Art. 8.1.11 INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS. CATÁLOGO

El inventario de bienes protegidos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas. A título de resumen se proponen como protegidos, con el grado correspondiente, los siguientes elementos del municipio de Santa María de Ordás:

* Torre de la iglesia de la Asunción, Callejo de Ordás (B.I.C.)	Protección Integral
* Torre de Ordás (B.I.C.)	Protección Integral
* Iglesia de Santa María, Santa María de Ordás	Protección Integral
* Iglesia del patrón Santiago, Adrados de Ordás	Protección Integral
* Iglesia de San Martín, Formigones	Protección Integral
* Iglesia de San Salvador, Riocastrillo de Ordás	Protección Integral
* Espadaña de la iglesia de San Juan Bautista, Santibáñez de Ordás	Protección Integral
* Iglesia de San Andrés, Villapodambre	Protección Integral
* Antigua iglesia del patrón Santiago, Adrados de Ordás	Protección Integral
* Ermita de Santa Lucía, Santibáñez de Ordás	Protección Integral
* Iglesia de San Pelayo, Villarrodrigo de Ordás	Protección Integral
* Ermita del Carmen, Villarrodrigo de Ordás	Protección Integral
* Fuente, Santa María de Ordás	Protección Integral
* Fuente, Adrados de Ordás	Protección Integral
* Fuente manantial, Adrados de Ordás	Protección Integral
* Fuente, Villarrodrigo de Ordás	Protección Integral
* Palomares, Adrados de Ordás	Protección Integral
* Palomar, Callejo de Ordás	Protección Integral
* Molino, Adrados de Ordás	Protección Integral
* Molino, Callejo de Ordás	Protección Integral

* Molino, Santa María de Ordás	Protección Estructural
* Molino, Villarodrigo de Ordás	Protección Estructural
* Molinos, Riocastrillo de Ordás	Protección Estructural
* Centro de turismo rural, Santa María de Ordás	Protección Estructural
* Vivienda, Santa María de Ordás	Protección Estructural
* Vivienda, Santibáñez de Ordás	Protección Estructural
* Conjunto de edificaciones, Santa María de Ordás	Protección Ambiental
* Conjunto de edificaciones, Adrados de Ordás	Protección Ambiental
* Conjunto de edificaciones, Callejo de Ordás	Protección Ambiental
* Conjunto de edificaciones, Riocastrillo de Ordás	Protección Ambiental
* Conjunto de edificaciones, Santibáñez de Ordás	Protección Ambiental
* Conjunto de edificaciones, Selga de Ordás	Protección Ambiental
* Conjunto de edificaciones, Villarodrigo de Ordás	Protección Ambiental

SECCIÓN TERCERA: PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 8.1.12 ÁMBITO, DEFINICIÓN Y NORMATIVA

Las Normas de Protección de Paisajes y Elementos Naturales están encaminadas a proteger las bellezas naturales y los valores paisajísticos de interés.

Se observarán las correspondientes normas de protección del Suelo Rústico establecidas en el título VII de estas Ordenanzas y Normas.

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la sección cuarta, capítulo I del título II de estas Ordenanzas y Normas, y según lo contenido en el art. 47 y siguientes de la LUCyL/99.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 4/89 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
2. Ley 8/1981, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
3. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla.
4. Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y Decreto 129/1999, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Auditorías Ambientales de Castilla y León.
5. Ley de 8 de junio de 1957 de Montes, y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

SECCIÓN CUARTA: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Art. 8.1.13 ÁMBITO, DEFINICIÓN Y NORMATIVA

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
4. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.
5. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
6. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C. y L.
7. Cuanta legislación sobre Patrimonio, tanto autonómica como estatal, resulte de aplicación.

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla

y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como a Suelo Rústico:

- Son excavaciones arqueológicas las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

- Son prospecciones arqueológicas las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

- Son controles arqueológicos las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

- Son estudios directos con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.

- Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano como Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento, que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (Arqueólogo titulado), sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de León.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

* Apertura de caminos y viales.

* Grandes movimientos de tierra.

* Grandes roturaciones.

* En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisa, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

* Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art.41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura de León.

El inventario de yacimientos arqueológicos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas.

A título de resumen se listan los citados yacimientos a continuación:

- * Castro de Adrados
- * Castrillo
- * La Mata del Castillo
- * El Castro
- * San Vicente
- * Villarodrigo de Ordás
- * Castro
- * El Castrín

SECCIÓN QUINTA: VÍAS DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PÚBLICOS

Art. 8.1.14 ÁMBITO, DEFINICIÓN Y NORMATIVA

Abarca todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del término municipal.

Resultará de aplicación toda la legislación sectorial correspondiente:

1. Las vías de comunicación: carreteras, vías pecuarias y sus espacios anexos:

* Ley 2/1990, de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León y, subsidiariamente, el R.D. 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras, para la carretera LE-460, de la Junta de Castilla y León, y las carreteras CV-129/19, CV-129/01, CV-129/04, CV-129/05 y CV-129/06 de la Diputación Provincial de León.

* Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

2. Infraestructuras:

* Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
 * Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica.

* Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

* Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

* Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

3. Los cauces públicos y sus márgenes:

* Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y los Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, y 927/1988, de 29 de julio, que la desarrollan.

En Suelo Urbano, las alineaciones marcarán las separaciones de las edificaciones a las vías.

Línea límite de edificación en Suelo Rustico:



* LE-460: 18 m de la arista exterior de rodadura.

* CV 129/01, CV 129/04, CV 129/05, CV 129/06 y CV 129/19: 18 m de la arista exterior de rodadura.

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m de los cauces públicos.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen, establecidos en los artículos 6 y 7 del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH.

* Art. 234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

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

* Art. 245. Autorizaciones de vertido

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

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

* Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluir las ganaderas)

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

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

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

León, junio de 2003.-EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR, JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS (Arquitecto).

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE SANTA MARÍA DE ORDÁS

El objeto del presente Documento es la protección y conservación de los bienes incluidos que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL/99, y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

El presente Catálogo contiene un inventario de los bienes a los que se hace referencia en el título VIII de las Ordenanzas y Normas, mediante el cual se instrumenta el objetivo de protección y conservación, a través de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes presentes en este Documento.

Los elementos a proteger que recoge el presente Catálogo, según marca el art. 8.1.2 del citado título VIII de las Ordenanzas y Normas, se dividen en los siguientes grupos:

- a) Edificaciones y elementos urbanos.
- b) Yacimientos arqueológicos.
- c) Paisajes y elementos naturales.
- d) Vías de comunicación, infraestructuras y cauces públicos.

EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

* Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero, y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

* Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

* Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C. y L.

* Artículo 2º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.

* Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

Se consideran tres niveles de protección:

1. Nivel ambiental.

El nivel ambiental está encaminado a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivos que determinan su imagen característica.

2. Nivel estructural.

El nivel estructural protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3. Nivel integral.

El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial.

Se podrán delimitar también zonas o áreas de influencia en las condiciones establecidas en el art. 4.5.2 de las Ordenanzas y Normas.

Las zonas de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrán, en su caso, señaladas en los planos de Ordenación y en el presente Catálogo.

Será recomendable la aprobación de las intervenciones a realizar, así como del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio. Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del presente Catálogo.

En los niveles Integral y Estructural se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, no permitiéndose segregaciones de la misma.

* NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las zonas y edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título IV de las Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO Y 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS, y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1, nivel 1.

Además cumplirán las determinaciones fijadas en el artículo 8.1.7 de las presentes Ordenanzas y Normas.

* NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Los edificios señalados con grado de protección estructural cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título IV de las Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO Y 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS, y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1, nivel 1.

Además cumplirán las determinaciones fijadas en el artículo 8.1.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

* NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título IV de las Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO Y 4.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS, y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1, nivel 1.

Además cumplirán las determinaciones fijadas en el artículo 8.1.9 de las Ordenanzas y Normas.

Se recomienda, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente. En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasas, según los casos.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

* Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

* Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

* Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

* Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.

* Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

* Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C. y L.

* Cuanta legislación sobre Patrimonio, tanto autonómica como estatal, resulte de aplicación.

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como a Suelo Rústico:

- Son excavaciones arqueológicas las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

- Son prospecciones arqueológicas las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

- Son controles arqueológicos las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

- Son estudios directos con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.

- Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano como Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento, que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (Arqueólogo titulado), sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de León.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

* Apertura de caminos y viales.

* Grandes movimientos de tierra.

* Grandes roturaciones.

* En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisa, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

* Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art.41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura de León.

Los yacimientos inventariados en el término municipal son los siguientes:

1. Denominación:	CASTRO DE ADRADOS
Coordenadas:	02° 09' 35" - 42° 43' 25"
Núcleo:	Entre Callejo y Adrados
Tipología:	B.3 - Asentamiento minero
Atribución cultural:	Romano

2. Denominación:	CASTRILLO
Coordenadas:	02° 10' 02" - 42° 44' 44"
Núcleo:	Riocastrillo de Ordás
Tipología:	B.3 - Castro
Atribución cultural:	Hierro Romano
3. Denominación:	LA MATA DEL CASTILLO
Coordenadas:	02° 07' 22" - 42° 44' 58"
Núcleo:	Santibáñez de Ordás
Tipología:	B.1 - Poblado
Atribución cultural:	Hierro Romano
4. Denominación:	EL CASTRO
Núcleo:	Selga de Ordás
Tipología:	B.3
Atribución cultural:	Hierro Romano
5. Denominación:	SAN VICENTE
Núcleo:	Selga de Ordás
Tipología:	B.1 - F.1 - G.1 - Antiguo asentamiento y sepulturas
Atribución cultural:	Bajomedieval cristiano
6. Denominación:	VILLARRODRIGO DE ORDÁS
Coordenadas:	02° 08' 26" - 42° 42' 37"
Núcleo:	Villarodrigo de Ordás
Tipología:	A.2 - Lápida
Atribución cultural:	Altomedieval cristiano
7. Denominación:	CASTRO
Coordenadas:	02° 09' 05" - 42° 42' 48"
Núcleo:	Villarodrigo de Ordás
Tipología:	B.3 - Castro con foso
Atribución cultural:	Hierro Romano
8. Denominación:	EL CASTRÍN
Coordenadas:	02° 09' 07" - 42° 42' 24"
Núcleo:	Villarodrigo de Ordás
Tipología:	B.3 - Castro con foso y galerías
Atribución cultural:	Hierro Romano

PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES

Las Normas de Protección de Paisajes y Elementos Naturales, están encaminadas a proteger las bellezas naturales y los valores paisajísticos de interés.

Se observarán las correspondientes normas de protección del Suelo Rústico establecidas en el título VII de las Ordenanzas y Normas.

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la sección cuarta, capítulo I del título II de las Ordenanzas y Normas, y según lo contenido en el art. 47 y siguientes de la LUCyL/99.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

* Ley 4/89 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

* Ley 8/1981, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León

* Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla.

* Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y Decreto 129/1999, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Auditorías Ambientales de Castilla y León.

* Ley de 8 de junio de 1957 de Montes, y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
VÍAS DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PÚBLICOS

Abarca todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del término municipal.

1. Las vías de comunicación: carreteras, vías pecuarias y sus espacios anexos:

* Ley 2/1990, de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León y, subsidiariamente, el R.D. 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras, para la carretera LE-460, de la Junta de Castilla y León, y las carreteras CV-129/19, CV-129/01, CV-129/04, CV-129/05 y CV-129/06 de la Diputación Provincial de León.

* Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

2. Infraestructuras:

* Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

* Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica.

* Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

* Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

* Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

3. Los cauces públicos y sus márgenes:

* Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y los Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, y 927/1988, de 29 de julio, que la desarrollan.

En Suelo Urbano, las alineaciones marcarán las separaciones de las edificaciones a las vías.

Línea límite de edificación en Suelo Rustico:

* LE-460: 18 m de la arista exterior de rodadura.

* CV 129/01, CV 129/04, CV 129/05, CV 129/06 y CV 129/19: 18 m de la arista exterior de rodadura.

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m de los cauces públicos.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos del RDPH 234, 245 (autorizaciones de vertido) y 259 (establecimiento de instalaciones industriales, incluidas las ganaderas).

A continuación aparecen las fichas individualizadas de cada elemento del Catálogo en el término municipal de SANTA MARÍA DE ORDÁS, en lo que se refiere a edificaciones y elementos urbanos, detallando en cada una su situación, tipología, uso y grado de protección propuesta.

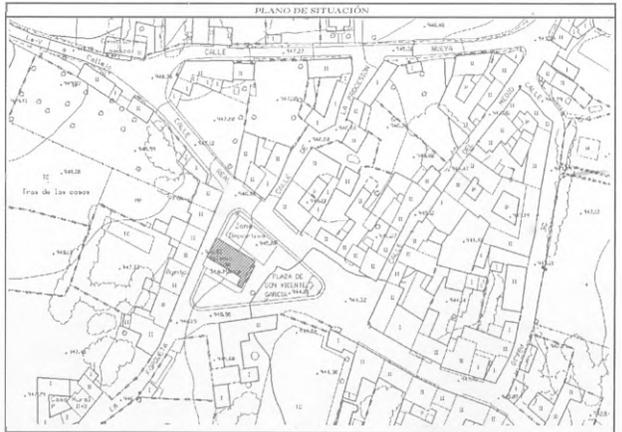
ÍNDICE DE PLANOS

C.1	Localización de yacimientos arqueológicos y elementos protegidos. Término municipal completo	1/25.000
C.2.1	Localización de elementos protegidos. Santa María de Ordás y Agradados de Ordás.	1/3.000
C.2.2	Localización de elementos protegidos. Santibáñez.	1/3.000
C.2.3	Localización de elementos protegidos. Riocastrillo de Ordás, Selga de Ordás, Formigones y Villapodambre.	1/3.000
C.2.4	Localización de elementos protegidos. Callejo de Ordás y Villarrodrigo de Ordás.	1/3.000

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 1
--	-----------------------

IGLESIA DE SANTA MARÍA	
DATOS GENERALES	
UBICACION	PLAZA VICENTE GARCIA FERRANDIZ, 18
REFERENCIA CATASTRAL	89458-01
NUCLEO	SANTA MARÍA DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO

DESCRIPCION		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
MATERIAL: Sillares mampostería	Nº FALDONES: 2	RESTAURACION	SI
ALTURAS: Pizarra	MATERIAL: Pizarra	CONSERVACION	SI
VANOS: LUCERNARIOS		ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS: BUIHARDILLAS		REESTRUCTURACION	NO
ALTIZABARES: OTROS		AMPLIACION	NO
DINTELES:		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES:	El edificio cuenta con una única nave, jalonada de vanos en zona superior. Los sillares se reducen a la espadaña y las esquinas del edificio, realizándose el resto del templo en mampostería.		



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO	INTEGRAL
-------------------------------	----------

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 1
--	-----------------------

IGLESIA DE SANTA MARÍA
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 2
--	-----------------------

IGLESIA DEL PATRÓN SANTIAGO

DATOS GENERALES

UBICACION	CALLE ERMITA 6
REFERENCIA CATASTRAL	61492-13
NUCLEO	ADRADOS DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE

DESCRIPCION		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
MATERIAL: Mampuesto, sillares	Nº FALDONES: 2 y 3	RESTAURACION	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACION	SI
VANDOS:	LUCERNARIOS:	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS:	REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES:	REMATOS:	AMPLIACION	NO
DINTELES:	OTROS:	DEMOLICION	NO

OBSERVACIONES: Acceso por pórtico sostenido por 5 piques derechos de madera.

PLANO DE SITUACION



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO	INTEGRAL
-------------------------------	----------

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 3
--	-----------------------

IGLESIA DE SAN MARTÍN

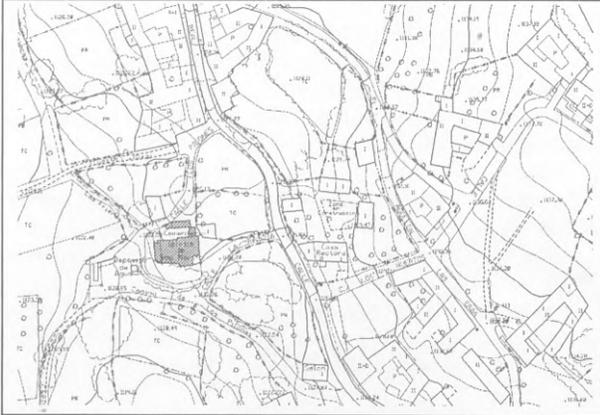
DATOS GENERALES

UBICACION	CALLE IGLESIA 4
REFERENCIA CATASTRAL	74792-02
NUCLEO	FORMIGONES
TIPOLOGIA	EDIFICACION RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSA
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCION		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
MATERIAL: Mampuesto	Nº FALDONES: 2	RESTAURACION	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACION	SI
VANDOS:	LUCERNARIOS:	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS:	REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES:	REMATOS:	AMPLIACION	NO
DINTELES:	OTROS:	DEMOLICION	NO

OBSERVACIONES: La escalera de acceso a las campanas se cierra con torre de planta circular.

PLANO DE SITUACION



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO	INTEGRAL
-------------------------------	----------

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 2
--	-----------------------

IGLESIA DEL PATRÓN SANTIAGO

DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 3
--	-----------------------

IGLESIA DE SAN MARTÍN

DESCRIPCION FOTOGRAFICA



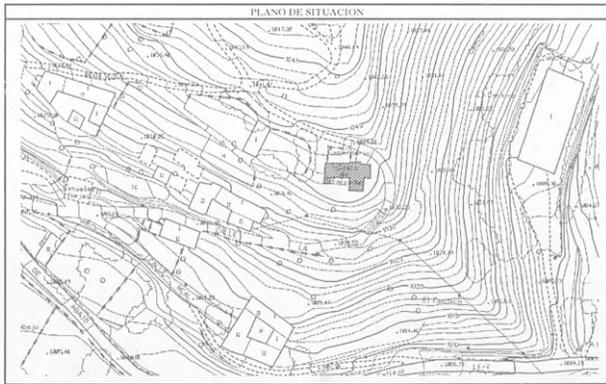
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **4**

IGLESIA DE SAN SALVADOR

DATOS GENERALES	
UBICACION	CALLE IGLESIA
REFERENCIA CATASTRAL	P2.07.002
SUCCED	RIOCASTRILLO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCION		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACIADAS	CUBIERTA		
MATERIALES: Sillares, mampostería	Nº FALDONES: 2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS:	LUCERNARIOS:	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS:	REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES:	REMATOS:	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES:	OTROS:	DEMOLICION	NO

OBSERVACIONES: Elemento muy similar al anterior, con la característica torre semicircular de acceso a la espadaña.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

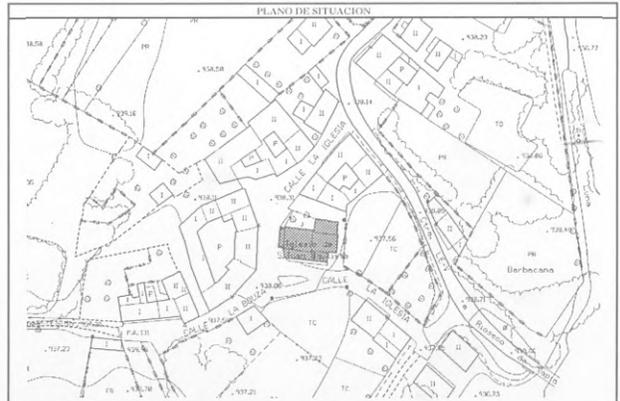
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **5**

ESPAÑAÑA DE LA IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA

DATOS GENERALES	
UBICACION	CALLE DE LA IGLESIA, 5
REFERENCIA CATASTRAL	98442.01
SUCCED	SANTIBÁEZ DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCION		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACIADAS	CUBIERTA		
MATERIAL: Sillares, mampuesto	Nº FALDONES:	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS:	MATERIAL:	CONSERVACIÓN	SI
VANOS:	LUCERNARIOS:	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS:	REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES:	REMATOS:	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES:		DEMOLICION	NO

OBSERVACIONES: Pese a que la proyección se establece únicamente sobre la espadaña, se propone la adecuación del resto del edificio a las tipologías tradicionales en cuanto a materiales y colores, fundamentalmente en lo que se refiere al material de cubierta.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **4**

IGLESIA DE SAN SALVADOR

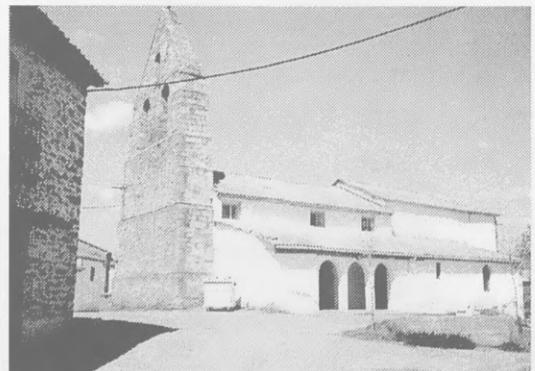
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **5**

ESPAÑAÑA DE LA IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA

DESCRIPCION FOTOGRAFICA



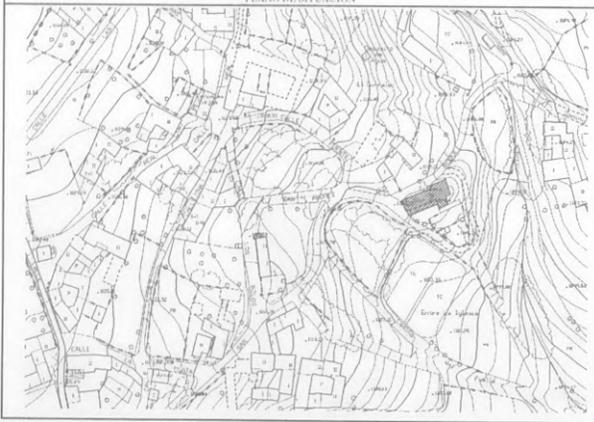
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **6**

IGLESIA DE SAN ANDRÉS

DATOS GENERALES	
UBICACIÓN	CALLE DE LA IGLESIA, 4
REFERENCIA CATASTRAL	11622-01
NÚCLEO	VILLAPODAMBRE
TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.B)	
FACHADAS	CUBIERTA		
MATERIAL: Mampostería	Nº FALDONES: 2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS:	LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS	REESTRUCTURACIÓN	NO
ALFEZARES:	REMATES	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES:		DEMOLICIÓN	NO
OBSERVACIONES:	El presente elemento e muy similar a los números 3 y 4. El acceso al templo se realiza por pórtico sustentado por dos pilares de madera que podrían requerir de una pronta restauración		

PLANO DE SITUACIÓN



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **7**

ANTIGUA IGLESIA DEL PATRÓN SANTIAGO

DATOS GENERALES	
UBICACIÓN	CAMINO JUNTO A LA IGLESIA
REFERENCIA CATASTRAL	SUELO RÚSTICO POLÍGONO 9, PARCELA 9001
NÚCLEO	ADRADOS DE ORDÁS
TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN RELIGIOSA
ESTADO DE CONSERVACIÓN	RUINA

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.B)	
FACHADAS	CUBIERTA		
MATERIAL: Mampostería	Nº FALDONES: 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS:	LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS	REESTRUCTURACIÓN	NO
ALFEZARES:	REMATES	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES:	OTROS	DEMOLICIÓN	NO
OBSERVACIONES:	Españada de dos cuerpos. En vista del actual deterioro del conjunto, se propone la restauración del mismo		

PLANO DE SITUACIÓN



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **6**

IGLESIA DE SAN ANDRÉS
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **7**

ANTIGUA IGLESIA DEL PATRÓN SANTIAGO
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA

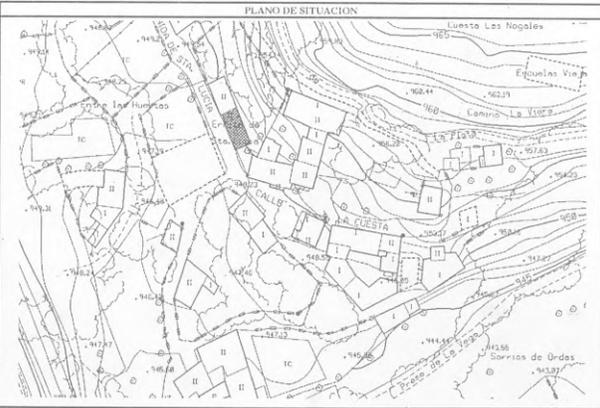


CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **8**

ERMITA DE SANTA LUCÍA	
DATOS GENERALES	
UBICACION	BARRIO DE SORRITOS, 46
REFERENCIA CATASTRAL	04525-02
NUCLEO	SANTIBÁÑEZ DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.B)	
FACHADAS	CUBIERTA		
MATERIALES: Mampostería sillaria	Nº FALDONES: 3	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Chapa continua	CONSERVACIÓN	SI
VANOS:	LUCERNARIOS:	AMPLIACIÓN	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS:	REESTRUCTURACIÓN	NO
ALFEIZARES:	REMATES:	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES:	OTROS:	DEMOLICIÓN	NO

OBSERVACIONES: Se recomienda la sustitución o acondicionamiento de los elementos discordantes con las tipologías tradicionales, tales como la cubierta de chapa continua. Asimismo se aconseja el acondicionamiento del entorno de la ermita.



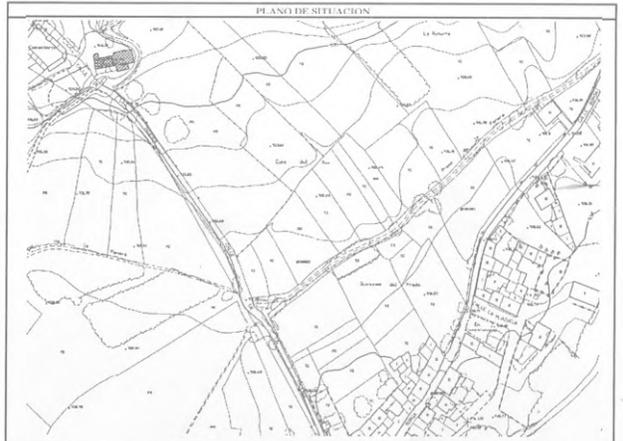
NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **9**

IGLESIA DE SAN PELAYO	
DATOS GENERALES	
UBICACION	CAMINO DEL TUERTO
REFERENCIA CATASTRAL	SUELO RÚSTICO PULGIONES 5 PARCELA 9002
NUCLEO	VILLAROBREGO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.B)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería y ladrillo	Nº FALDONES: 2 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS:	MATERIAL: Teja curva y mixta	CONSERVACIÓN	SI
VANOS:	LUCERNARIOS:	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS:	BUHARDILLAS:	REESTRUCTURACIÓN	NO
ALFEIZARES:	REMATES:	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES:	OTROS:	DEMOLICIÓN	NO

OBSERVACIONES: Pese a ser objeto de unas recientes obras de acondicionamiento, el elemento parece ser mucho más reciente que sus análogos de Villapodambre, Formigones y Riscoastrillo



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **8**

ERMITA DE SANTA LUCÍA
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **9**

ERMITA DE IGLESIA DE SAN PELAYO
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: **SANTA MARÍA DE ORDÁS.** Nº. DE ORDEN **10**

ERMITA DEL CARMEN		DATOS GENERALES	
UBICACION		CALLE REAL	
REFERENCIA CATASTRAL		Q2-24-005	
NUCLEO		VILLARRODRIGO DE ORDÁS	
TIPOLOGIA		EDIFICACION RELIGIOSA	
USO ACTUAL		RELIGIOSO	
ESTADO DE CONSERVACION		ACEPTABLE	

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Sillares y mampostería	Nº FALDONES	2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS		MATERIAL	Chapa continua	CONSERVACIÓN	SI
				ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBIAS	VANGOS	LUCERNARIOS		REESTRUCTURACION	NO
ALFEZARES		BUIHARDILLAS		AMPLIACIÓN	NO
DINTELES		BEMATES		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES:	Espadaña sencilla, con remates laterales en forma de chapiteles. Se recomienda la sustitución o acondicionamiento de los elementos discordantes con las tipologías tradicionales, tales como la cubierta de fibrocemento				

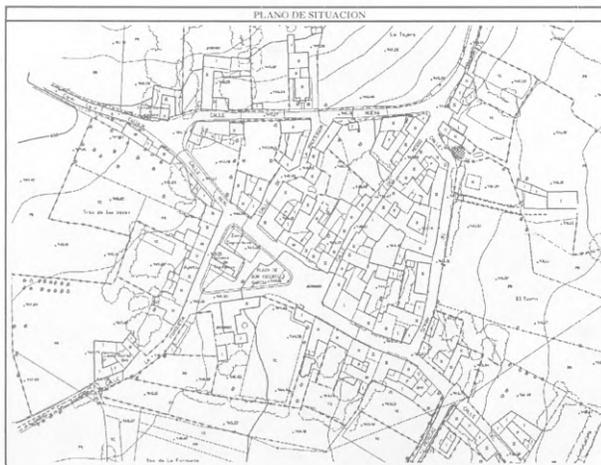


NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: **SANTA MARÍA DE ORDÁS.** Nº. DE ORDEN **11**

FUENTE		DATOS GENERALES	
UBICACION		CALLE DE NUESTRA SEÑORA	
NUCLEO		SANTA MARÍA DE ORDÁS	
TIPOLOGIA		ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLOGICO	
ESTADO DE CONSERVACION		ACEPTABLE	

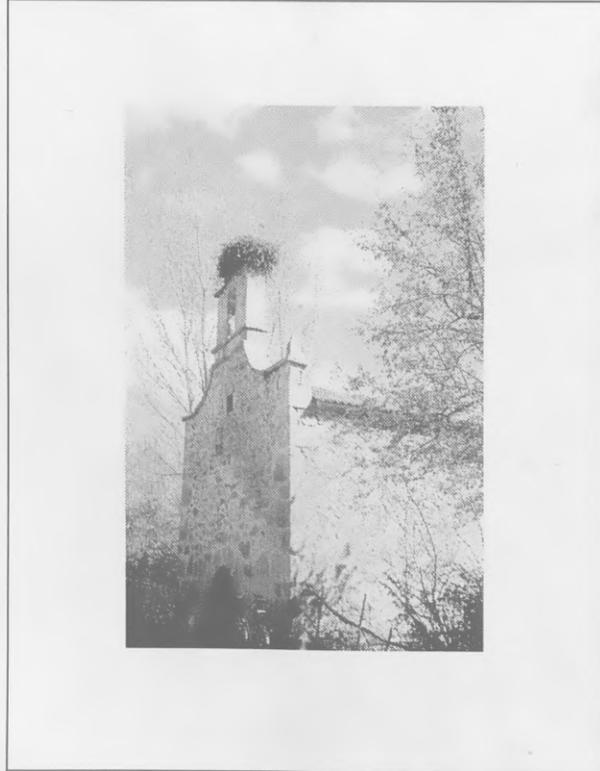
DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS		MATERIAL	Cemento	CONSERVACIÓN	SI
				ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBIAS	VANGOS	LUCERNARIOS		REESTRUCTURACION	NO
ALFEZARES		BUIHARDILLAS		AMPLIACIÓN	NO
DINTELES		BEMATES		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES:					



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: **SANTA MARÍA DE ORDÁS.** Nº. DE ORDEN **10**

ERMITA DEL CARMEN	
DESCRIPCION FOTOGRAFICA	



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: **SANTA MARÍA DE ORDÁS.** Nº. DE ORDEN **11**

FUENTE	
DESCRIPCION FOTOGRAFICA	



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **12**

FUENTE	
DATOS GENERALES	
UBICACION	SUELO RÚSTICO
REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO 9, PARCELA 345
SUELO	ADRADOS DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2 RESTAURACIÓN SI
ALTURAS		MATERIAL	CONSERVACIÓN SI
		LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO SI
	VANOS	BUHARDILLAS	REESTRUCTURACION NO
JAMBS		REMATOS	AMPLIACIÓN NO
ALFEIZARES		OTROS	DEMOLICION NO
DINTELES			
OBSERVACIONES:			



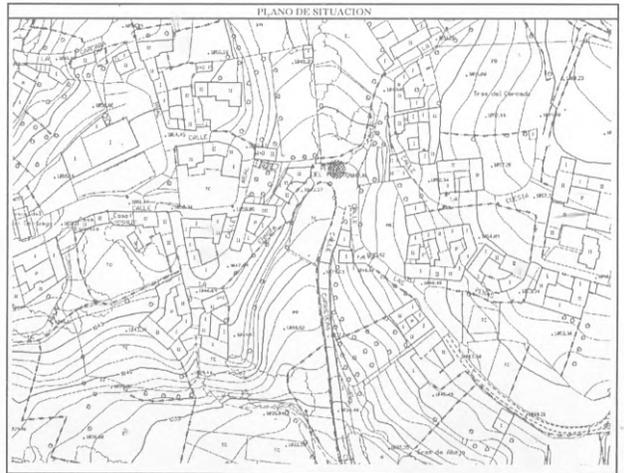
NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **13**

FUENTE MANANTIAL	
DATOS GENERALES	
UBICACION	PLAZA DEL PONTÓN
NUCLEO	ADRADOS DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	RESTAURACIÓN SI
ALTURAS		MATERIAL	CONSERVACIÓN SI
		LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO SI
	VANOS	BUHARDILLAS	REESTRUCTURACION NO
JAMBS		REMATOS	AMPLIACIÓN NO
ALFEIZARES		OTROS	DEMOLICION NO
DINTELES			
OBSERVACIONES:			

Fuente abastecida por manantial, cuyas aguas llegan atravesando un arco de medio punto de mampostería. Abrevadero de planta rectangular.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **12**

FUENTE	
DESCRIPCION FOTOGRAFICA	



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **13**

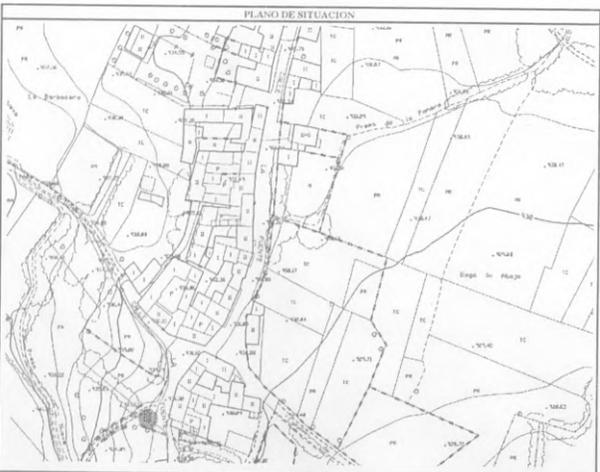
FUENTE	
DESCRIPCION FOTOGRAFICA	



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **14**

FUENTE	
DATOS GENERALES	
UBICACION	CALLE DE LA FUENTE. BARRIO DE ABAJO
NUCLEO	VILLARRODRIGO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.3)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería	Nº FALDONES	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	MATERIAL	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBIAS	BUHARDILLAS	REESTRUCTURACION	NO
ALFIZARES	REMATES	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	OTROS	DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES: Puerta de hierro forjado			

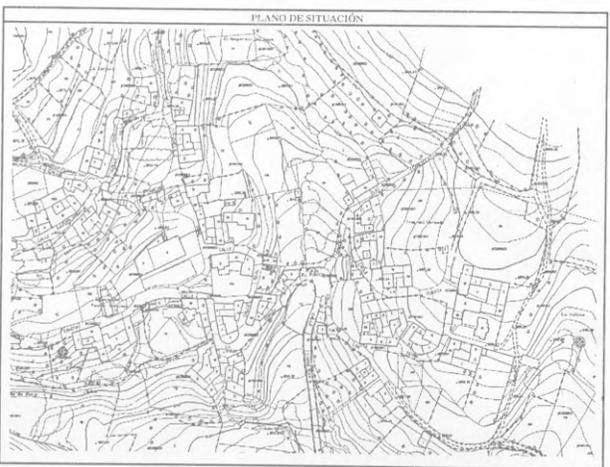


NIVEL DE PROTECCION PROPUUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **15**

PALOMARES	
DATOS GENERALES	
UBICACION	SUELO RÚSTICO. AL ESTE DEL NÚCLEO
REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO 9. PARCELA 298
NUCLEO	ADRADOS DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.3)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería	Nº FALDONES	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	MATERIAL	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBIAS	BUHARDILLAS	REESTRUCTURACION	NO
ALFIZARES	REMATES	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	OTROS	DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES: Edificación de planta circular y cuerpo cilíndrico			

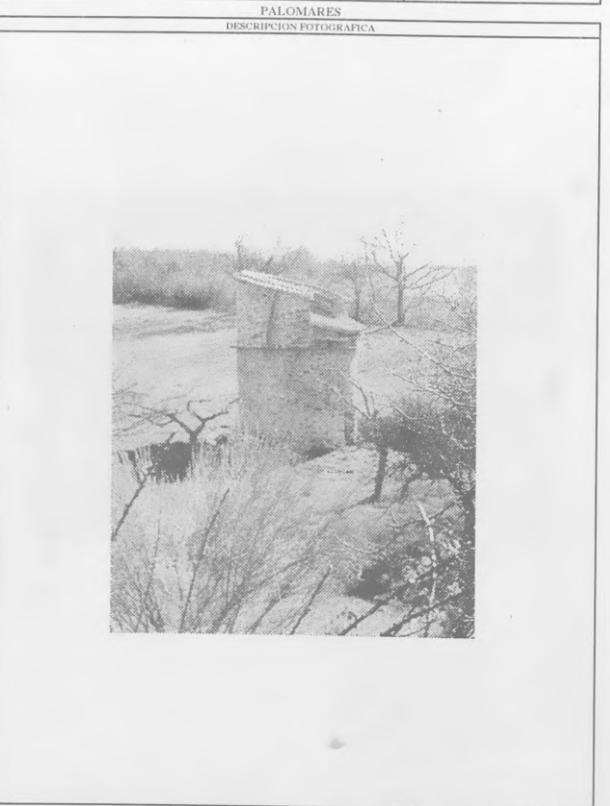


NIVEL DE PROTECCION PROPUUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **14**



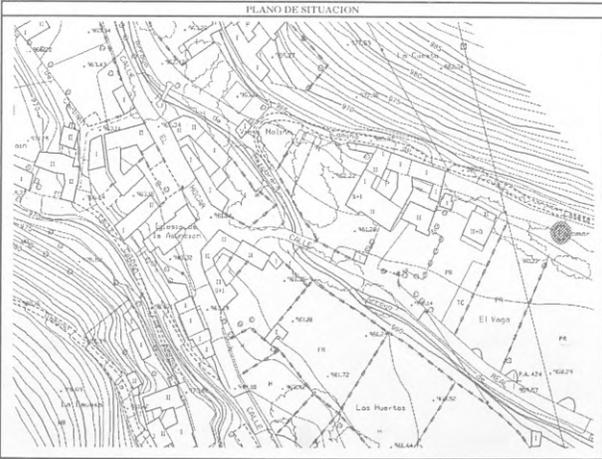
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **15**



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **16**

PALOMAR DATOS GENERALES	
UBICACION	CARRETERA LE-4246 CALLEJO A RIOSCO DE TAPIA
REFERENCIA CATASTRAL.	SUELO RÚSTICO. POLÍGONO 19 PARCELA 152
NUCLEO	CALLEJO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Revoco	Nº FALDONES	1 RESTAURACIÓN
ALTURAS		MATERIAL	Teja curva CONSERVACIÓN
VANOS		LUCERNARIOS	ACONDICIONAMIENTO
JAMBAS		BUHARDILLAS	REESTRUCTURACION
ALFEIZARES		REMATES	AMPLIACIÓN
DINTELES		OTROS	DEMOLICIÓN
OBSERVACIONES: Edificación de planta circular y cuerpo cilíndrico. Se recomienda la restauración de este elemento.			

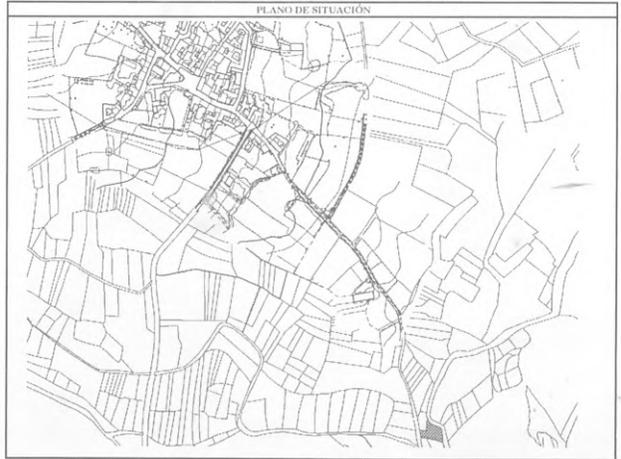


NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **17**

MOLINO DATOS GENERALES	
UBICACION	SOBRE ARROYO DEL RIO
REFERENCIA CATASTRAL.	SUELO RÚSTICO. POLÍGONO 24 PARCELA 49001
NUCLEO	SANTA MARÍA DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	ACPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2 RESTAURACIÓN
ALTURAS		MATERIAL	Teja curva y chapa continua CONSERVACIÓN
VANOS		VUELOS	ACONDICIONAMIENTO
JAMBAS	NO	BALCONES	NO REESTRUCTURACION
ALFEIZARES	NO	ALEROS	SI AMPLIACIÓN
DINTELES	NO	OTROS	NO DEMOLICIÓN
OBSERVACIONES: La protección se extiende a los elementos interiores propios del molino, que se encuentran en condiciones aceptables de conservación. Se recomienda la sustitución o acondicionamiento de los elementos discordantes con las tipologías tradicionales: tales como la cubierta de chapa continua.			



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: ESTRUCTURAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **16**

PALOMAR
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **17**

MOLINO
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **18**

MOLINO		DATOS GENERALES	
UBICACION	SUELO RUSTICO. AL SUR DEL NÚCLEO		
REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO 9. PARCELA 367		
NÚCLEO	ADRADOS DE ORDÁS		
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO		

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	1	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		VANOS		ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	SI	BUHARDILLAS		REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES	SI	REMATES		AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	SI	OTROS		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES: Jambas y dinteles de madera.					

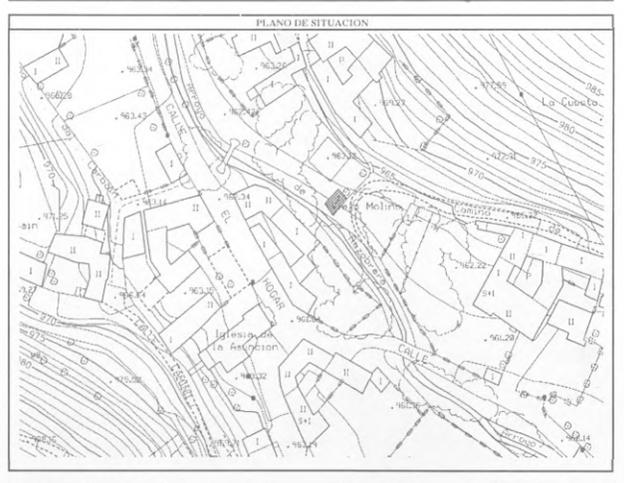


NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **19**

MOLINO		DATOS GENERALES	
UBICACION	SOBRE EL ARROYO REZOBERRERA		
NÚCLEO	CALLEJO DE ORDÁS		
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO		

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	2	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		LUCERNARIOS		ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	SI	BALCONES		REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES	SI	ALEROS		AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	SI	OTROS		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES: Jambas, alfeizares y dinteles de madera.					



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

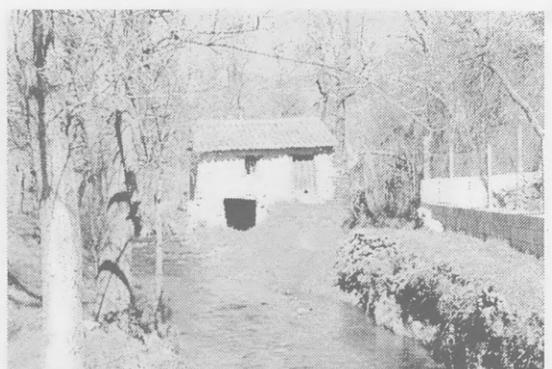
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **18**

MOLINO
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **19**

MOLINO
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **20**

MOLINO	
DATOS GENERALES	
UBICACION	BARRIO PESICAS
REFERENCIA CATASTRAL	92342-02
NUCLEO	VILLARODRIGO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACIADAS	CUBIERTA		
ACABADO Mampostería, ladrillo y revoco	Nº FALDONES 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS 2	MATERIAL Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	VUELOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS SI	BALCONES SI	REESTRUCTURACION	SI
ALFEIZARES SI	ALEROS SI	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES SI	OTROS SI	DEMOLICION	NO

OBSERVACIONES: Edificación con estructura reticulada de madera. Se recomienda su restauración. La protección se extiende a los elementos interiores propios del molino, que se encuentren en condiciones aceptables de conservación.



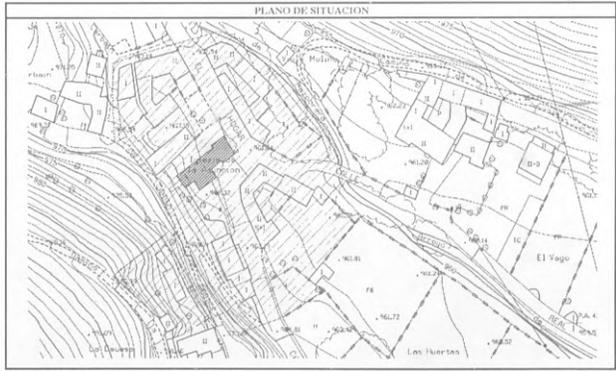
NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: ESTRUCTURAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **21**

TORRE DE LA IGLESIA DE LA ASUNCIÓN Y ZONA DE INFLUENCIA	
DATOS GENERALES	
UBICACION	CAMINO CHOREO, 2
REFERENCIA CATASTRAL	92729-02
NUCLEO	CALLEJO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN RELIGIOSA
USO ACTUAL	RELIGIOSO
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACIADAS	CUBIERTA		
ACABADO Mampostería	Nº FALDONES 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	MATERIAL Piedra	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	VUELOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	BALCONES	REESTRUCTURACION	NO
ALFEIZARES	ALEROS	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	OTROS	DEMOLICION	NO

OBSERVACIONES: Elemento declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumentos, el 19/01/1994, publicado en el BOCYL, en la misma fecha, y en el BOE el 11/09/1994. Según arts 9 y 37 de la LUCV/1999, las nuevas construcciones tendrán en cuenta en su composición las tipologías predominantes en la Zona, en particular las de edificios colindantes, siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas de líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. Se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del contorno de la edificación proyectada. Material de acabado de fachadas: piedra de la zona, en mampostería o sillares. Cubiertas a 2 o 3 aguas, en teja cerámica curva. Carpinterías de madera. En edificaciones existentes se permitirán las obras contempladas en el Título Segundo, siempre respetando las prescripciones específicas anteriormente.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: INTEGRAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **20**

MOLINO DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **21**

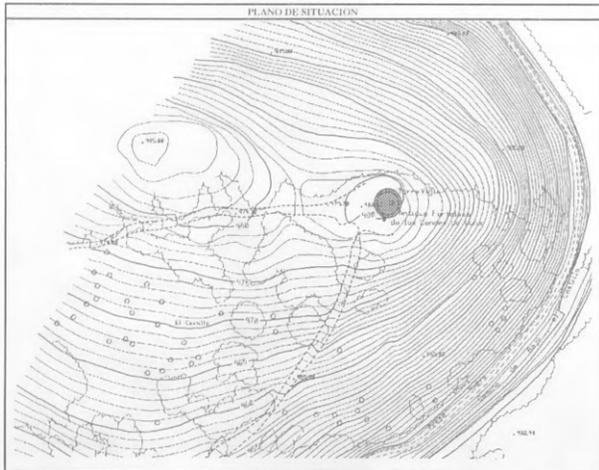
TORRE DE LA IGLESIA DE LA ASUNCIÓN Y ZONA DE INFLUENCIA DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 22
--	------------------------

TORRE DE ORDÁS	
DATOS GENERALES	
UBICACION	SEIJO RÚSTICO
REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO 21, PARCELA 310/233
TIPOLOGIA	EDIFICACION CIVIL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.3)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	RESTAURACIÓN
ALTURAS		MATERIAL	CONSERVACIÓN
		VUELOS	ACONDICIONAMIENTO
JAMBAS		BALCONES	RECONSTRUCCIÓN
ALFEIZARES		ALEROS	AMPLIACIÓN
DINTELES		OTROS	DEMOLICIÓN
OBSERVACIONES: Siglo XV Elemento declarado Bienes de Interés Cultural el 22 de abril de 1949, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León en la misma fecha, y en el Boletín Oficial del Estado el 5 de mayo del mismo año			

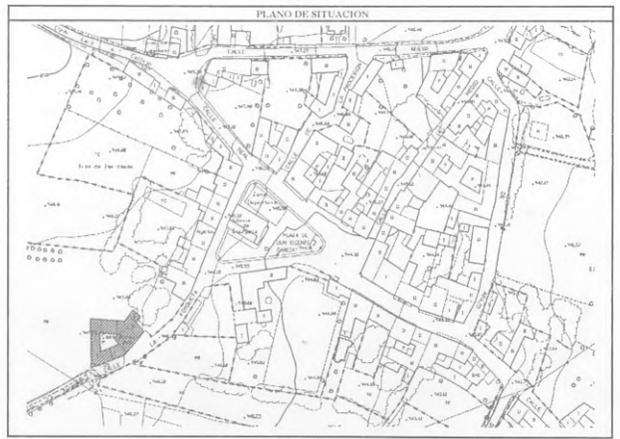


NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO	INTEGRAL
-------------------------------	----------

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 23
--	------------------------

CENTRO DE TURISMO RURAL	
DATOS GENERALES	
UBICACION	CALLE FORQUETA 6
REFERENCIA CATASTRAL	88445-01
NUCLEO	SANTA MARÍA DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION CIVIL
USO ACTUAL	CENTRO DE TURISMO RURAL
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.3)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	RESTAURACIÓN
ALTURAS	1 y 2	MATERIAL	CONSERVACIÓN
		Teja curva y mixta	ACONDICIONAMIENTO
JAMBAS		BALCONES	RECONSTRUCCIÓN
ALFEIZARES		ALEROS	AMPLIACIÓN
DINTELES		OTROS	DEMOLICIÓN
OBSERVACIONES: Edificio rehabilitado. A destacar la galería existente sobre la puerta de acceso, elaborada por completo en madera, incluyendo estructura y barandilla. Dinteles de madera.			



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO	ESTRUCTURAL
-------------------------------	-------------

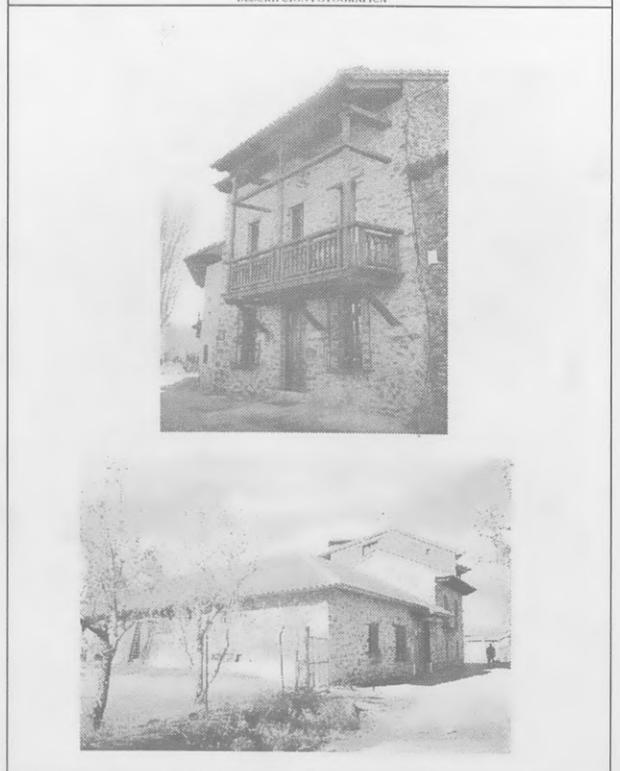
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 22
--	------------------------

TORRE DE ORDÁS	
DESCRIPCION FOTOGRAFICA	



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 23
--	------------------------

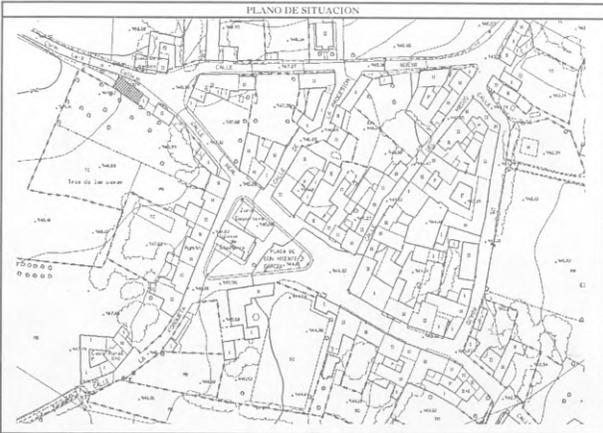
CENTRO DE TURISMO RURAL	
DESCRIPCION FOTOGRAFICA	



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **24**

VIVIENDA C/ REAL 2, 4 y 6	
DATOS GENERALES	
UBICACION	CALLE REAL 2, 4 y 6
REFERENCIA CATASTRAL	89452-02-03-04
NUCLEO	SANTA MARÍA DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION CIVIL
USO ACTUAL	RESIDENCIAL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	2	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		LUCERNARIOS		ACONDICIONAMIENTO	
JAMBS	NO	BALCONES	NO	REESTRUCTURACION	SI
ALFEZARES	NO	ALEROS	SI	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	SI	OTROS		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES:					

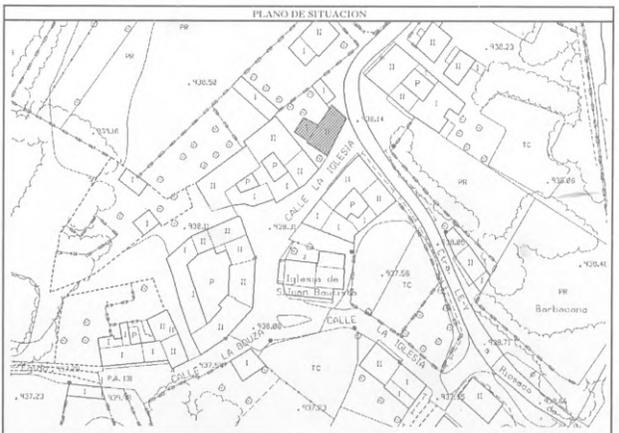


NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: ESTRUCTURAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **25**

VIVIENDA C/ DE LA IGLESIA 2 Y 4	
DATOS GENERALES	
UBICACION	CALLE DE LA IGLESIA 2 Y 4
REFERENCIA CATASTRAL	98443-03-04
NUCLEO	SANTIBÁEZ DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION CIVIL
USO ACTUAL	RESIDENCIAL
ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	2	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		LUCERNARIOS		ACONDICIONAMIENTO	
JAMBS	NO	BALCONES	NO	REESTRUCTURACION	SI
ALFEZARES	NO	ALEROS	SI	AMPLIACIÓN	NO
DINTELES	SI	OTROS		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES:					



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: ESTRUCTURAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **24**

VIVIENDA C/ REAL 2, 4 y 6
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **25**

VIVIENDA C/ DE LA IGLESIA 2 Y 4
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS.

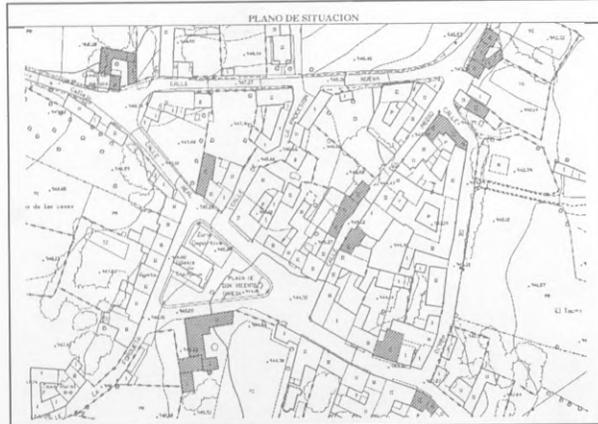
Nº. DE ORDEN **26**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SANTA MARÍA DE ORDÁS

DATOS GENERALES	
MUCLJO	SANTA MARÍA DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACION CIVIL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACIADAS		CUBIERTA	
ACABADO	Mampostería, tapal y adobe	Nº FALDOSIS	2, 3 y 4
ALTURAS	1 y 2	MATERIAL	Teja curva
VANOS		VUELOS	
JAMBAS	BALCONES	RECONSTRUCCION	
ALFEIZARES	ALEROS	SI	
DINTELES	OTROS	DEMOLICION	

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta, las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS.

Nº. DE ORDEN **26**

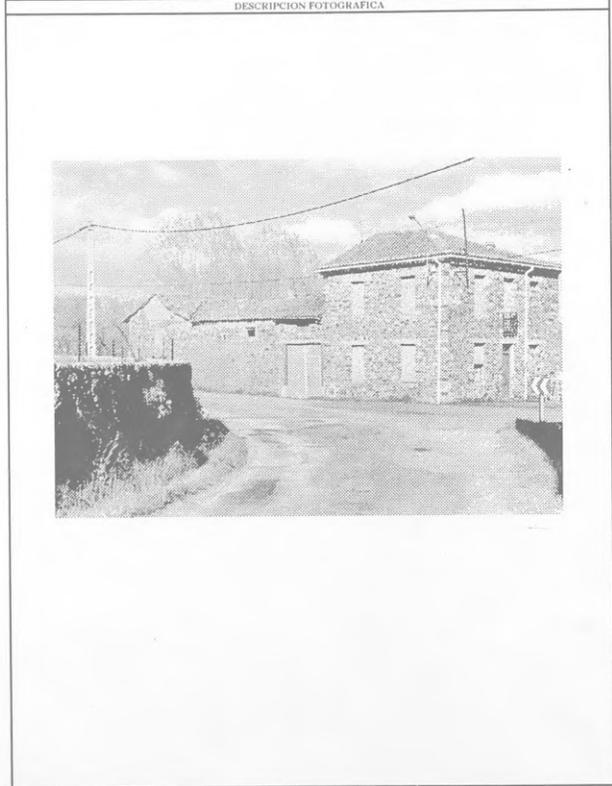
CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SANTA MARÍA DE ORDÁS



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS.

Nº. DE ORDEN **26**

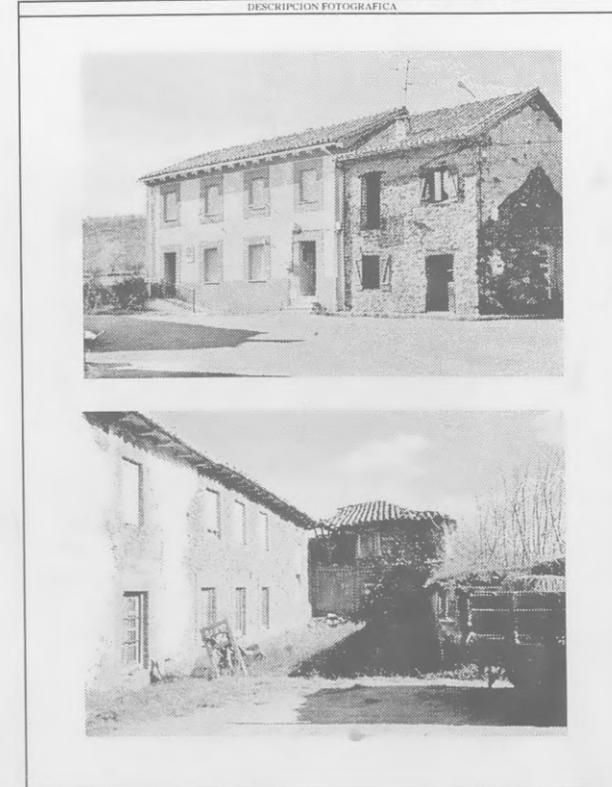
CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SANTA MARÍA DE ORDÁS



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS.

Nº. DE ORDEN **26**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SANTA MARÍA DE ORDÁS



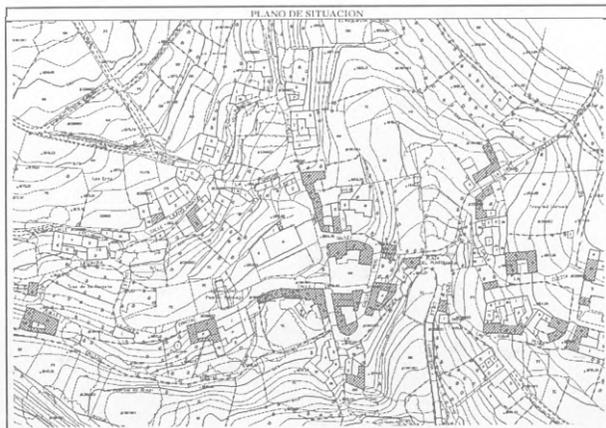
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **27**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE ADRADOS DE ORDÁS

DATOS GENERALES	
NUCLEO	ADRADOS DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN CIVIL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería, tapial y adobe	Nº FALDONES: 2, 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS: 1 y 2	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	VUELOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	BALCONES	REESTRUCTURACION	SI
ALFEIZARES	ALEROS	AMPLIACIÓN	SI
DINTELES	OTROS	DEMOLICION	SI

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta, las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **28**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE CALLEJO DE ORDÁS

DATOS GENERALES	
NUCLEO	CALLEJO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN CIVIL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería, tapial y adobe	Nº FALDONES: 2, 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS: 1 y 2	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	VUELOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	BALCONES	REESTRUCTURACION	SI
ALFEIZARES	ALEROS	AMPLIACIÓN	SI
DINTELES	OTROS	DEMOLICION	SI

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta, las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables.



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **27**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE ADRADOS DE ORDÁS
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **28**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE CALLEJO DE ORDÁS
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **29**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE RIOCASTRILLO DE ORDÁS

DATOS GENERALES		RIOCASTRILLO DE ORDÁS	
NUCLEO		EDIFICACIÓN CIVIL	
TIPOLOGIA		ACEPTABLE	
ESTADO DE CONSERVACION			

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería, tapial y adobe	Nº FALDONES: 2, 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS: 1 y 2	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	VUELOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	BALCONES	REESTRUCTURACION	SI
ALFEIZARES	ALEROS	AMPLIACIÓN	SI
DINTELES	OTROS	DEMOLICIÓN	SI

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta. Las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **30**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SANTIBÁÑEZ DE ORDÁS

DATOS GENERALES		SANTIBÁÑEZ DE ORDÁS	
NUCLEO		EDIFICACIÓN CIVIL	
TIPOLOGIA		ACEPTABLE	
ESTADO DE CONSERVACION			

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO: Mampostería, tapial y adobe	Nº FALDONES: 2, 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS: 1 y 2	MATERIAL: Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS	VUELOS	ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS	BALCONES	REESTRUCTURACION	SI
ALFEIZARES	ALEROS	AMPLIACIÓN	SI
DINTELES	OTROS	DEMOLICIÓN	SI

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta. Las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **29**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE RIOCASTRILLO DE ORDÁS

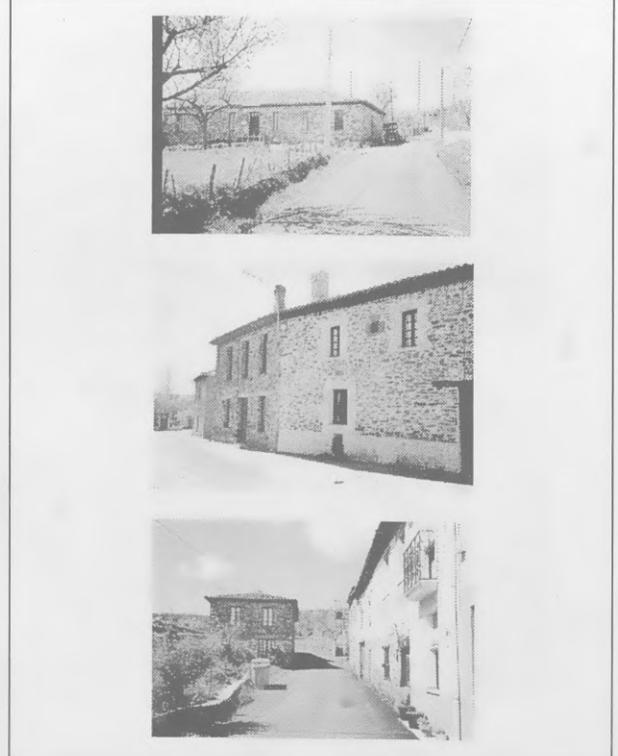
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **30**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SANTIBÁÑEZ DE ORDÁS

DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **31**

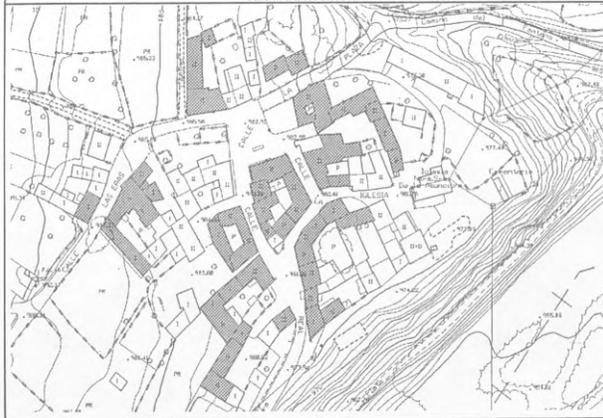
CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SELGA DE ORDÁS

DATOS GENERALES	
NUCLEO	SELGA DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN CIVIL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería, tapial y adobe	Nº FALDONES	2, 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	1 y 2	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		VUELOS		ACONDICIONAMIENTO	
JAMBAS	BALCONES			REESTRUCTURACION	SI
ALFIZARES	ALEROS			AMPLIACIÓN	SI
DINTELES	OTROS			DEMOLICION	SI

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta, las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables.

PLANO DE SITUACION



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **32**

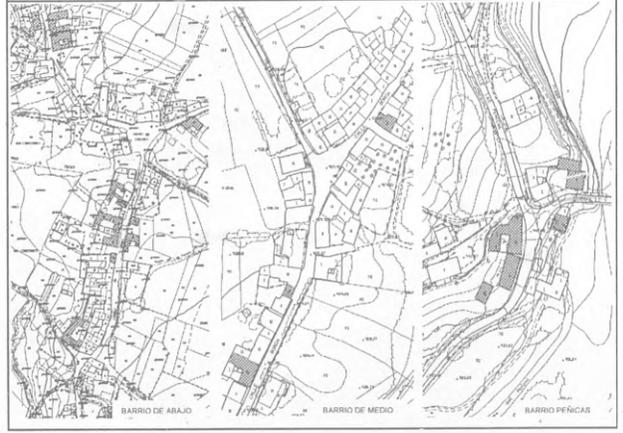
CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE VILLARRODRIGO DE ORDÁS

DATOS GENERALES	
NUCLEO	VILLARRODRIGO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	EDIFICACIÓN CIVIL
ESTADO DE CONSERVACION	ACEPTABLE

DESCRIPCIÓN				TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
FACHADAS		CUBIERTA			
ACABADO	Mampostería, tapial y adobe	Nº FALDONES	2, 3 y 4	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	1 y 2	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		VUELOS		ACONDICIONAMIENTO	
JAMBAS	BALCONES			REESTRUCTURACION	SI
ALFIZARES	ALEROS			AMPLIACIÓN	SI
DINTELES	OTROS	Galerías		DEMOLICION	SI

OBSERVACIONES: Se permite la demolición de las edificaciones en las condiciones expresadas en el artículo 8.1.7. Dichos proyectos de demolición deberán aprobarse conjuntamente con los de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando los elementos señalados como objeto de la protección que, en todo caso, serán los materiales de cubierta, las fábricas exteriores y los elementos singulares como ménsulas, balcones y las carpinterías que sean recuperables.

PLANO DE SITUACION



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: AMBIENTAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **31**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE SELGA DE ORDÁS
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. Nº. DE ORDEN **32**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE VILLARRODRIGO DE ORDÁS
DESCRIPCION FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **32**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE VILLARRODRIGO DE ORDÁS
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **33**

MOLINO I

DATOS GENERALES	
UBICACIÓN	SOBRE ARROYO GRANDE
REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA 54. POLIGONO 14. PLANO CATASTRAL FINCAS RUSTICAS
NUCLEO	RIOCASTRILLO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE

DESCRIPCIÓN		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.5)	
FACHADAS	CUBIERTA		
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2
ALTURAS	I	MATERIAL	Teja curva
VANOS		VUELOS	
JAMBAS		BALCONES	
ALFIZARES		ALEROS	
DIENTES		OTROS	
OBSERVACIONES:		Edificación con estructura reticulada de madera. Se recomienda su restauración. La protección se extiende a los elementos interiores propios del molino, que se encuentren en condiciones aceptables de conservación.	

PLANO DE SITUACION



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO: ESTRUCTURAL

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **32**

CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE VILLARRODRIGO DE ORDÁS
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE:
SANTA MARÍA DE ORDÁS. N°. DE ORDEN **33**

MOLINO I

DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 34
--	------------------------

MOLINO II	
DATOS GENERALES	
UBICACION	SOBRE ARROYO GRANDE
REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA 56. POLIGONO 14. PLANO CATASTRAL FNCS RÚSTICAS
NUCLEO	ROCASTRILLO DE ORDÁS
TIPOLOGIA	ELEMENTO DE INTERÉS ETNOLÓGICO
ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE

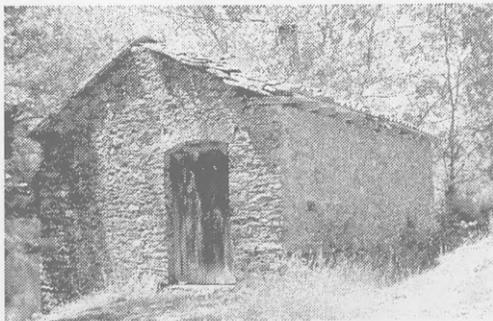
DESCRIPCIÓN		CUBIERTA		TIPO DE OBRAS PERMITIDAS (art. 2.2.8)	
ACABADO	Mampostería	Nº FALDONES	2	RESTAURACIÓN	SI
ALTURAS	1	MATERIAL	Teja curva	CONSERVACIÓN	SI
VANOS		VUELOS		ACONDICIONAMIENTO	SI
JAMBAS		BALCONES		REESTRUCTURACION	SI
ALFEZARES		ALEROS		AMPLIACION	NO
DIENTES		OTROS		DEMOLICION	NO
OBSERVACIONES: Edificación con estructura reticulada de madera. Se recomienda su restauración. La protección se extiende a los elementos interiores propios del molino, que se encuentren en condiciones aceptables de conservación.					



NIVEL DE PROTECCION PROPUESTO	ESTRUCTURAL
-------------------------------	-------------

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE: SANTA MARÍA DE ORDÁS.	Nº. DE ORDEN 34
--	------------------------

MOLINO II	
DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA	



DOCUMENTACION NN UU SANTA MARIA DE ORDAS

INFORMACION

- I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNOSTICO
- II. PLANOS DE INFORMACION

NÚMERO	NÚCLEO	PLANO DE:	ESCALA:
1.1.1	TERMINO MUNICIPAL COMPLETO	ESTRUCTURA TERRITORIAL, INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO FISICO	1:10.000
1.1.2			
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
1.2.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.4	CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	1:2.000
1.2.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.4	CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	RED ELECTRICA Y DE ALUMBRADO PUBLICO	1:2.000
1.2.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.4	CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	RED VIARIA PAVIMENTACION	1:2.000
1.2.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.4	CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	USOS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES USOS DEL SUELO ELEMENTOS DE INTERES. RUINAS	1:2.000
1.2.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.4	CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES	1:2.000
1.2.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.4	CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		
1.2.1	TERMINO MUNICIPAL COMPLETO	CATATRO DE RUSTICA	1:20.000
1.2.2			1:10.000
1.2.3			
1.3.1	SANTA MARIA DE ORDAS VILLAFUENDE FORMIGONES SELGA DE ORDAS SANTIBÁÑEZ DE ORDAS ROCASTRILLO DE ORDAS	CATATRO DE URBANA	1:2.000
1.3.2	ABRADOR DE ORDAS CALLEJO DE ORDAS VILLABRIBORGO DE ORDAS		

ORDENACION

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA
- II. ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS
- III. CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- IV. PLANOS DE ORDENACION

NÚMERO	NÚCLEO	PLANO DE:	ESCALA:
1.1.1	TERMINO MUNICIPAL COMPLETO	ESTRUCTURA TERRITORIAL, CLASIFICACION DEL SUELO, CALIFICACION DEL SUELO RUSTICO Y AFICCIONES RECTORIALES	1:10.000
1.1.2			
1.2.1	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS	CLASIFICACION, ORDENACION Y PROTECCIONES	1:1.000
1.2.2	CALLEJO DE ORDAS FORMIGONES VILLAFUENDE		
1.2.3	ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS		
1.2.4	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.2.1	VILLABRIBORGO DE ORDAS	GRAFICO DE ORDENANZAS Y ESQUEMA DE ZONIFICACION	VARIAS
1.2.2			
1.2.3	TODOS LOS NUCLEOS		
1.2.4	SANTA MARIA DE ORDAS ABRADORES DE ORDAS CALLEJO DE ORDAS		
1.4.1	FORMIGONES ROCASTRILLO DE ORDAS SELGA DE ORDAS VILLAFUENDE	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS PROPIETARIAS	1:1.000
1.4.2	SANTIBÁÑEZ DE ORDAS		
1.4.3			
1.4.4	VILLABRIBORGO DE ORDAS		

León, junio de 2003.-EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR, JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS (Arquitecto).

2963

8.389,60 euros

Administración Local

Juntas Vecinales

SAN MIGUEL DE ESCALADA

Habiendo acordado esta Junta Vecinal la regulación del aprovechamiento de los bienes comunales de esta entidad local aprobando la correspondiente Ordenanza, se expone al público por plazo de treinta días hábiles—contados a partir del siguiente al que aparezca publicado el presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA—, pudiendo los interesados examinar en la Secretaría de la Junta Vecinal de San Miguel de Escalada la documentación obrante en el expediente y formular durante dicho plazo—ante la Presidencia de la Junta Vecinal—las reclamaciones que estimen procedentes.

San Miguel de Escalada, 9 de febrero de 2004.—El Presidente, Roberto Fernández Campos.

3288

2,40 euros

Administración de Justicia

Juzgados de Primera Instancia

NÚMERO CINCO DE LEÓN

5019K.

N.I.G.: 24089 1 0002516/2004.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 204/2004.

Sobre: Otras materias.

De: Banco de Sabadell SA.

Procurador: Pablo Juan Calvo Liste.

Contra: Horacio Linares Celada, Rocio Suárez Pérez.

Procurador: Sin profesional asignado, sin profesional asignado.

EDICTO

Don José Ramón Albes González, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número cinco de León.

Hago saber: Que en el proceso de ejecución seguido en dicho Juzgado con el número 204/2004 a instancia de Banco de Sabadell SA contra Horacio Linares Celeda, Rocio Suárez Pérez, sobre ejecución hipotecaria, se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, los bienes que, con su precio de tasación, se enumeran a continuación:

Bienes que se sacan a subasta y su valoración:

Lote número uno: Finca veintiséis.—Vivienda A, de la planta alta primera de la casa en León a la calle de Sahagún, con vuelta a la de Sevilla y Reina Doña Sancha, con acceso por el portal de dicha calle Sahagún, hoy número 15, y situada a la derecha subiendo escalera. Lleva como anejo inseparable el trastero número 1 de los de su portal, de 3,70 metros cuadrados de superficie útil; y tomando como frente la calle Sahagún, linda: frente, vuelo a esa calle y vivienda B de su misma planta y portal y caja de escalera; derecha, dicha vivienda B, rellano y caja de escalera y patio de acceso a cubierta de planta baja o patio de luces; izquierda, vivienda D de su misma planta del portal de la calle Sevilla, dicha vivienda B de su mismo portal; y fondo, cubierta de planta baja o patio de luces. Tiene una superficie construida de 87,38 metros cuadrados y útil de 81,56 metros cuadrados. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3, al tomo 2.351, libro 94, folio 91 vº, finca número 7.766.

Valoración: 70.553,71 euros.

Lote número dos: “Finca uno.—Participación indivisa del 2,531%, que se concreta en el uso exclusivo de la plaza de garaje número 33, y en el uso compartido con los demás dueños del restante espacio del local destinado a vías de circulación, maniobra de entrada y salida de vehículos. Sito en León a la calle Sahagún s/n, con vuelta a la calle de Sevilla y a la de Reina Doña Sancha, con una superficie construida de 802,61 metros cuadrados y útil de 781,50 metros cuadrados. Linda: frente a la calle Sevilla, local de su misma planta o finca 2, edificio Nurbe SA, portal número 1 y local de trasteros de ese portal; izquierda entrando dicho local o finca 2 y dicho edificio de Nurbe SA, y más de Francisco Iscar García; derecha, portal número

1, local de trasteros del portal número 2 y ese portal, y locales comerciales de su misma planta o fincas 11, 12, 13, 14 y 15; y fondo, fincas de la Fundación Octavio Álvarez Carballo y María Sánchez, local de trasteros del portal número 3, ese portal y local o finca 15 de su misma planta y en parte portal número 1. Inscrito en el Registro de la Propiedad número 3 de León, al tomo 2390, libro 98, folio 19, finca número 7.716-2.

Valoración: 11.621,40 euros.

La subasta tendrá lugar en la sede de este Juzgado sito en avenida Ingeniero Sáenz de Miera, 6, el día 4 de noviembre de 2004, a las 10.00 horas.

Las condiciones de la subasta constan en edicto fijado en el tablón de anuncios de este Juzgado en el lugar de su sede arriba expresado, donde podrá ser consultado.

En León, a 22 de julio de 2004.—El Secretario Judicial, José Ramón Albes González.

6384

54,40 euros

Juzgados de lo Social

NÚMERO TRES DE LEÓN

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 560/2004, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Antonio Campos Postigo, contra la empresa Ediciones Anievas Publicaciones Evasión SL, sobre salarios, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia.—El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

En León a 14 de julio de 2004.

Por presentada la anterior demanda, se admite a trámite. Se cita a las partes a los actos de juicio y, en su caso, al previo de conciliación, que tendrán lugar en única convocatoria en la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social sito en León, avenida Sáenz de Miera, 6, el día 22 septiembre a las 10.50 horas de su mañana.

Dése traslado de copia de la demanda y demás documentos al/a los demandado/s. Se advierte a las partes que deberán concurrir al juicio con todos los medios de prueba de que intenten valerse, así como con los documentos pertenecientes a las partes que hayan sido propuestos como medio de prueba por la parte contraria y se admita por este Juzgado, pudiendo estimarse probadas las alegaciones hechas por la contraria en relación con la prueba admitida si no se presentaran sin causa justificada.

Se advierte que si el demandante, citado en forma, no compareciese ni alegase justa causa que motive la suspensión del juicio, se le tendrá por desistido de su demanda y que la incomparecencia injustificada del demandado no impedirá la celebración del juicio, que continuará sin necesidad de declarar su rebeldía.

Se tiene por hecha la manifestación contenida en el I y II otrosí de la demanda como se pide. Respecto al II otrosí requiérase a la empresa dda a efecto de lo contenido.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo que propongo a S.Sª para su conformidad.

Conforme: Ilmo. señor Magistrado, José Manuel Riesco Iglesias.—El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ediciones Anievas Publicaciones Evasión SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León a 24 de agosto de 2004.

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, Martiniano de Atilano Barreñada.

7150

38,40 euros



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.
Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Lunes, 13 de septiembre de 2004

Depósito legal LE-1-1958.
Franqueo concertado 24/5.
No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS

1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.
2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.

INSERCIONES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Carácter de urgencia: Recargo 100%.

ANEXO AL NÚMERO 211

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo

AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Expediente: 124/04/6337.

A los efectos prevenidos en el artículo 125 del Real Decreto 1955/2000, y en el capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 215 de 5 de noviembre), se somete a información pública la petición de proyecto de modificación de línea aérea y subterránea de MT, Centros de Transformación y Redes de BT, para suministro a la actuación urbanística denominada SAU-16, en el término "El Sardonal" de Villanueva del Carnero, en término municipal de Santovenia de la Valdoncina, cuyas características principales se señalan a continuación:

- Peticionario: Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, con domicilio en calle La Serna, 90, León.
- Lugar donde se va a establecer la instalación: Villanueva del Carnero, término municipal de Santovenia de la Valdoncina.
- Finalidad de la instalación: Producción de energía eléctrica.
- Características principales: Línea subterránea de 13,2/20 kV y CTs para dotar de suministro eléctrico una urbanización, denominada SAU-16, sita en el paraje El Sardonal de Villanueva del Carnero, así como el acondicionamiento de la línea existente, desde la que se realizará el suministro, que alimenta un grupo de viviendas unifamiliares en la urbanización Pago La Gallina. Formada por conductor de aluminio HEPRZ1, 12/20 kV, 1x150 mm², y una longitud de 256 metros.
Entronca en el apoyo 1107, discurre por terrenos de la urbanización, alimentará dos CTs y volverá a conectar en el apoyo 1108, con la línea de referencia. Los CTs serán del tipo edificio prefabricado de hormigón, formados, cada uno de ellos, por una máquina de 630 kVA, 13,2-20 kV/400-231 V, dos celdas de línea y otra de protección 24 kV/400 A y corte en SF₆.
- Presupuesto: 147.628,80 euros.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el anteproyecto (o proyecto) de la instalación en esta Delegación Territorial, Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, sito en la avenida Peregrinos, s/n, de León, y formularse, al mismo tiempo y por duplicado, las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

León, 5 de agosto de 2004.-El Jefe del Servicio Territorial, P.A. Luis Manuel Fuente Menéndez.

6789

28,00 euros

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

Aprobados por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de julio de 2004, se hacen públicos los Pliegos rectores de la convocatoria de contratación de la asistencia técnica consistente en la "Implantación de las primeras fases de la Agenda Local 21 en el término municipal de León" por concurso, y procedimiento abierto, estableciendo un plazo de 8 días hábiles de reclamaciones a los mismos, y abriéndose un período licitatorio a fin de que puedan concurrir las personas físicas o jurídicas interesadas, presentando las correspondientes proposiciones, las cuales se ajustarán a las siguientes condiciones:

Presupuesto de licitación: 135.000 euros, IVA incluido.

Plazo de ejecución: Desde la fecha de adjudicación de la convocatoria hasta junio de 2005, fecha de entrega del informe final de proyecto.

Fianza provisional: 2.700 euros (2% importe de convocatoria).

Fianza definitiva: 4% importe de adjudicación.

Las personas físicas o jurídicas interesadas en participar en la presente convocatoria deberán entregar su propuesta en el Excmo. Ayuntamiento de León (Sección de Contratación), entre las 9,00

horas y las 13,00 horas, en dos sobres cerrados y lacrados, en el plazo de quince días naturales, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, finalizando el mismo a las 13.00 horas del último día resultante, que si coincidiera en sábado, domingo o festivo, se trasladará al siguiente día hábil.

Las proposiciones que se presenten deberán acompañar la documentación que se determina en la cláusula 7ª de los referidos Pliegos y deberán ajustarse al modelo que se especifica:

"D., mayor de edad, con domicilio en, en la calle/plaza, nº, con Documento Nacional de Identidad núm., actuando en su propio nombre y derecho (o en representación de D.), en su calidad de, según poder bastanteado que acompaña:

Expone:

Primero- Que, enterado de la convocatoria para la contratación, mediante procedimiento abierto y por concurso, de la asistencia técnica de (detállase la clase de prestación), publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº, correspondiente al día de de, y con pleno conocimiento de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas, reguladores del mismo, a cuyo cumplimiento se compromete en su totalidad y con estricta sujeción a los mismos, formula la presente

Oferta:

- Denominación del licitador: (Indíquese nombre y, en su caso, razón social o nombre comercial)

- Datos del licitador: (Indíquese domicilio completo, código postal, teléfono, fax, télex, y Número de Identificación Fiscal).

- Características del servicio: (Indíquese las características técnicas del servicio ofertado).

- Importe del servicio: (Indíquese con claridad el precio cierto del contrato en cifra y letra).

Segundo- Que, a todos los efectos, dentro de la presente oferta están comprendidos no sólo el precio del servicio a prestar, sino también todos los demás gastos que gravan el mismo, incluso el I.V.A., tratándose pues de precios finales del citado servicio.

León, a de de 2004.

(Firma del licitador.)"

La apertura de ofertas se realizará por la Mesa de Contratación a las 13,00 horas del sexto día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas, que si coincidiera en sábado, domingo o festivo, se trasladará al siguiente día hábil.

La adjudicación se realizará por el órgano de contratación que corresponda, una vez emitidos los informes que se estimen necesarios.

Los Pliegos de Condiciones Administrativas Particulares que regulan la presente convocatoria se encuentran expuestos al público en la Sección de Contratación del Servicio de Asuntos Generales del Ayuntamiento, en horas de oficina, pudiendo ser consultados por todas aquellas personas que lo deseen.

León, 20 de agosto de 2004.-El Alcalde, P.D., Humildad Rodríguez Otero.

7050

57,60 euros

CONVOCATORIA DE CONTRATACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE COMEDOR DE LA RESIDENCIA DE ANCIANOS "VIRGEN DEL CAMINO", UTILIZANDO EL CONCURSO POR PROCEDIMIENTO ABIERTO: CORRECCIÓN DE ERROR Y APERTURA DE NUEVO PLAZO DE LICITACIÓN

Habiéndose adoptado acuerdo en sesión de fecha 20 de julio de 2004 por la Junta de Gobierno Local en el sentido de rectificar los Pliegos rectores de la convocatoria de referencia, modificando la redacción del punto I, cláusula tercera, determinando el tipo licitatorio anual máximo en 160.615,36 euros, IVA incluido, en concepto de canon anual a la baja. Asimismo se acuerda someter todos los acuerdos de Junta de Gobierno Local existentes en el expediente administrativo (fechas 30-03-2004, 15-06-2004 y 20-07-2004), a ratificación por el Pleno Municipal, circunstancia efectuada en fecha 20-07-2004 en sesión ordinaria del mismo.

En consecuencia, y una vez efectuadas las modificaciones antedichas se hacen públicos los Pliegos rectores de la presente convocatoria, para que, en el plazo de ocho días naturales a partir de la presente publicación, se efectúen las reclamaciones que se estimen a los mismos, y se inicia el plazo de licitación, plazo de quince días naturales, contados a partir del día siguiente a la presente publicación, siendo las restantes condiciones de la presente convocatoria las contenidas en el anuncio del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 155 del día 9-07-2004.

León, 4 de agosto de 2004.-El Alcalde, P.D., Javier Chamorro Rodríguez.

6828

22,40 euros

INFORMACIÓN PÚBLICA PLIEGOS RECTORES Y LICITACIÓN DE UN SUMINISTRO

Habiendo sido aprobados por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento los pliegos de cláusulas administrativas y técnicas particulares que han de regir en el concurso, mediante procedimiento abierto, para contratar el suministro de papeleras para reposición, con destino al Ayuntamiento de León, se expone al público para reclamaciones por un período de 8 días hábiles, habiendo de presentarse éstas en el Registro General Municipal dentro del plazo señalado, comenzando su cómputo a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN.

Al mismo tiempo, se convoca licitación pública para la presentación de ofertas concurrentes al referido concurso, según las prescripciones señaladas en los pliegos aprobados al efecto, debiendo de ajustarse aquéllas, de entre otras, a las siguientes condiciones:

Objeto del contrato: Es objeto del presente contrato la adquisición de papeleras para la vía pública, con destino al Ayuntamiento de León.

Importe del contrato: Se establece, como importe máximo del contrato, la cantidad de 15.000,00 euros, IVA incluido.

Licitadores: Podrán licitar las personas, naturales o jurídicas, que tengan plena capacidad de obrar y no se encuentren incluidas en alguna de las causas de prohibición que se especifican en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y demás disposiciones reglamentarias de aplicación.

Duración del contrato:

Plazo de entrega.-Un (1) mes, contado desde la fecha de adjudicación del concurso.

Plazo de garantía.-Un (1) año.

Fianza provisional: 300,00 euros.

Fianza definitiva: 4% del precio de adjudicación.

-Presentación y apertura de pliegos: Las proposiciones, en dos sobre titulados, cerrados y lacrados, conteniendo la documentación que se detalla en la cláusula "Séptima" del pliego de cláusulas administrativas particulares del concurso, se presentarán en la Sección de Contratación del Ayuntamiento de León (Servicio de Asuntos Generales), en mano o por correo certificado, dentro del plazo de quince días naturales, computados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, finalizando dicho plazo a las 13,00 horas del último día resultante, que, si coincidiera en sábado o festivo, se ampliará al primer día hábil siguiente, debiendo ajustarse la propuesta económica al modelo que seguidamente se expresa:

"Don....., mayor de edad, con domicilio en....., en la calle/plaza....., número....., con Documento Nacional de Identidad número....., actuando en su propio nombre (o en el de....., según poder bastanteado que acompaña):

Expone:

Primero.-Que, enterado de la convocatoria para la contratación, mediante procedimiento abierto y por concurso, del suministro de (detállase la clase de suministro), publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN número, correspondiente al díade.....de....., y con pleno conocimiento de los pliegos de cláusulas económico-administrativas particulares y de prescripciones

técnicas, reguladores del mismo, a cuyo cumplimiento se compromete en su totalidad y con estricta sujeción a los mismos, formula la presente

Oferta:

-Denominación del suministrador: (Indíquese nombre y, en su caso, razón social o nombre comercial).

-Datos del suministrador: (Indíquese domicilio completo, código postal, teléfono, fax, télex, y Número de Identificación Fiscal).

-Características del suministro: (Indíquese las características técnicas de los bienes ofertados).

-Importe del suministro: (Indíquese con claridad el importe ofertado de los bienes a suministrar).

Segundo.-Que, a todos los efectos, dentro de la presente oferta están comprendidos no sólo el precio del producto o bien a suministrar, sino también todos los demás gastos e impuestos que gravan el mismo, incluso el IVA, tratándose pues de precios finales del citado producto, esto es, puestos en la dependencia, colegio o servicio municipal que por el Ayuntamiento se indique.

León, adede 2004.

(Firma del licitador.)"

Las proposiciones presentadas se abrirán a las 13.00 horas del sexto días hábil al de finalización del plazo de presentación de ofertas, salvo que coincida en sábado, en cuyo caso se trasladará al primer día hábil siguiente.

La adjudicación se realizará por el órgano municipal competente, una vez emitidos los informes técnicos que se estimen necesarios, y a la vista la propuesta elevada por la Mesa de Contratación.

Si se produjeran reclamaciones contra los pliegos particulares aprobados, se aplazará la licitación durante el tiempo necesario para la resolución de las mismas.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Negociado de Contratación del Servicio de Asuntos Generales del Ayuntamiento, donde podrá ser examinado por los interesados en horas de oficina.

León, 15 de julio de 2004.-El Alcalde, Francisco Fernández Álvarez.

6209 74,40 euros

PONFERRADA

Resolución de la Alcaldía de PONFERRADA, de fecha 6 de agosto de 2004, relativa a la aprobación provisional de la lista de admitidos y excluidos, para cubrir una plaza en propiedad de TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, vacante en la plantilla de personal funcionario:

Finalizado el plazo de presentación de instancias para el proceso selectivo de provisión de UNA PLAZA DE TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, vacante en la plantilla de personal funcionario de este Ayuntamiento y correspondiente a la Oferta de Empleo Público para el ejercicio 2003, esta Alcaldía en uso de las atribuciones, por la presente RESUELVE:

PRIMERO.- Aprobar la lista de opositores/as admitidos/as y excluidos/as a las meritadas pruebas, con expresión de las causas que han motivado la no admisión, que figura como Anexo a esta resolución.

SEGUNDO: Los/as aspirantes excluidos/as disponen de un plazo de diez días para subsanar las deficiencias observadas que hayan motivado su no admisión. Concluido este plazo, se hará pública la lista definitiva de aspirantes admitidos y excluidos en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento. De no producirse reclamaciones, se entenderá definitiva la lista de admitidos y excluidos.

TERCERO: Se convoca a los/as aspirantes admitidos/as a las pruebas de TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL para la realización del primer ejercicio de selección fijado para el día 18 octubre de 2004 a las 9,00 horas en el SALÓN DE SESIONES DEL AYUNTAMIENTO (Pza. Ayuntamiento s/n), debiendo acudir con D.N.I. o documento que le identifique fehacientemente.

CUARTO: El Tribunal calificador estará compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE: D. CARLOS LÓPEZ RIESCO, TITULAR
DON LUIS ANTONIO MORENO RODRÍGUEZ, SUPLENTE

VOCALES: D. JUAN ELICIO FIERRO VIDAL, TITULAR

D. DARÍO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, SUPLENTE

D. JESÚS ABAD IBÁÑEZ, TITULAR

D. FIDEL CEREZALES GONZÁLEZ, SUPLENTE

D. JOSÉ REGUERA BLANCO, TITULAR

D. MANUEL CUADRADO GARCÍA, SUPLENTE

D. MANUEL BARRIO ÁLVAREZ, TITULAR

D. PEDRO CARRERA MARTÍNEZ, SUPLENTE

D. JOSÉ VICENTE HUERGA CARNICERO, TITULAR

D. JOSÉ MARÍA BELTRÁN VICENTE

SECRETARIO: Dª CONCEPCIÓN MENÉNDEZ FERNÁNDEZ, TITULAR

Dª ANA CRISTINA SUÁREZ ÁLVAREZ, SUPLENTE

POR EL EQUIPO DE GOBIERNO: Dª MARÍA GUTIÉRREZ NÚÑEZ, TITULAR

Dª SUSANA TÉLLEZ RODRÍGUEZ, SUPLENTE

POR LA OPOSICIÓN: D. JUAN RELLÁN LÓPEZ, TITULAR

Dª ÁNGELA MARQUES SÁNCHEZ

ANEXO

Relación provisional de admitidos/as y excluidos/as para la provisión de una plaza de TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL.

1.- ADMITIDOS/AS

APELLIDOS Y NOMBRE	DNI
ALMARZA ALIJA LORENA	71.503.913
ALVAREZ VALCARCE MARÍA LUISA	44.433.689
BALLINA DÍAZ DIEGO	10.901.764
BARRIOS ARROYO PILAR	11.421.829
CANCIO FERNÁNDEZ JARDON IGNACIO	45.433.072
CAÑÓN DÍAZ SUSANA MARÍA	09.802.813
CARBAJO RUEDA LORENA	09.808.084
CUESTA RAMOS MARÍA TERESA	09.794.624
FERNÁNDEZ DE CASTRO JUAN MIGUEL	52.097.280
GARCÍA LAIZ NATALIA	71.417.938
GÓMEZ FERNÁNDEZ MÓNICA	44.427.400
GONZÁLEZ FDEZ-LLAMAZARES BEGOÑA	09.778.616
JAÑEZ GONZÁLEZ ARÁNZAZU	09.807.663
PÁRAMO DE VEGA MARÍA ELENA	09.782.374
RODRÍGUEZ JAÑEZ MÓNICA	44.425.805
ROMERO PÍRIZ JORGE	71.643.264
SÁNCHEZ PACIOS ELIANE	10.081.571
SOBERÓN BUSTAMANTE EMMA	20.209.767
TASCÓN GONZÁLEZ MARÍA JOSÉ	09.764.842

2.- EXCLUIDOS/AS

APELLIDOS Y NOMBRE	DNI	CAUSA/S DE EXCLUSIÓN
ÁLVAREZ BARRIADA ADAMINA	71.632.123	* No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria * No presenta resguardo acreditativo del pago de derechos de examen
CASTAÑO PACIN CARLOS	20.184.185	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria
ESCUDERO ALEGRE JOSÉ MANUEL	71.420.071	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria * No presenta resguardo acreditativo del pago de derechos de examen

APELLIDOS Y NOMBRE	DNI	CAUSAS DE EXCLUSIÓN
LOBAN GONZÁLEZ VÍCTOR MANUEL	71.637.476	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria
LOZANO ALLER JORGE	09.799.331	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria
RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ LAURA	09.420.441	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria * No presenta resguardo acreditativo del pago de derechos de examen
RUIZ GARCÍA MARÍA TERESA	09.796.868	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria
VICENTE VICENTE RICARDO	77.970.869	* No presenta copia compulsada de su DNI * No presenta copia compulsada de la titulación exigida en las bases de la convocatoria

Ponferrada, 6 de agosto de 2004.—EL ALCALDE ACCTAL, JUAN ELICIO FIERRO.
6769 100,00 euros

Juntas Vecinales

PALAZUELO DE ÓRBIGO Y GAVILANES

Acordada por estas Juntas Vecinales la adjudicación mediante precio del aprovechamiento de pastos de las fincas de secano y regadío, propiedad de las entidades locales de Palazuelo de Órbigo y Gavilanes, así como 500 ha aproximadamente de las fincas particulares de Palazuelo de Órbigo y Gavilanes, se convoca subasta pública con arreglo al pliego de condiciones aprobado al efecto, contra el que pueden presentarse reclamaciones en el plazo de 8 días y que, en resumen, es como sigue:

Objeto del contrato.-Es la adjudicación, por procedimiento abierto, mediante subasta, del aprovechamiento de pastos de los terrenos comunales de secano y regadío pertenecientes a las entidades locales de Palazuelo de Órbigo y Gavilanes, incluyéndose también en la subasta aproximadamente 500 ha de las fincas particulares de secano de ambas localidades.

Duración del contrato.-Será de diez meses, pudiendo realizarse ofertas por dos temporadas.

Precio o tipo de licitación y fianzas.-El precio al alza será de 15.025,00 euros (2.500.000 pesetas), que serán abonados por adelantado antes de iniciar las labores de aprovechamiento. Deberá presentarse fianza provisional del 2% del precio base, y la definitiva del 4% del precio de adjudicación.

Presentación de proposiciones.-Las proposiciones se presentarán por los ganaderos interesados, por sí mismos o por medio de representantes, en el mismo acto de la subasta, dado que ésta se desarrollará por el sistema de pujas a la llana, debiendo los interesados aportar la documentación señalada en el pliego de condiciones.

La subasta tendrá lugar en la antigua Casa Escuela de Palazuelo de Órbigo el día 26 de septiembre de 2004 (domingo), a las 13.00 horas.

Adjudicación.-La adjudicación provisional será efectuada, en el acto público de subasta, por la mesa de contratación, a favor de la proposición más ventajosa. La adjudicación definitiva será efectuada por la Junta Vecinal en el plazo de quince días, previo ingreso por el adjudicatario provisional de la garantía definitiva del 4% del precio de adjudicación.

Forma de pago.-El pago del precio de adjudicación se efectuará antes de la firma del correspondiente contrato en el plazo de diez días a partir de la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación, salvo que la Junta Vecinal acordase el aplazamiento de parte del precio total.

Palazuelo de Órbigo, 25 de agosto de 2004.—Los Presidentes (ilegible).

7105

30,40 euros

Anuncios Particulares

Notaría de don Jesús Sexmero Cuadrado

Don Jesús Sexmero Cuadrado, Notario del Ilustre Colegio de Valladolid, con residencia en León:

Hago constar:

I.-Que en esta Notaría don Alfonso Muñoz García, mayor de edad, casado, vecino de Navatejera (León), calle San Isidro Labrador, número 4, 1º; con DNI/NIF número 9.747.367-J.

En nombre y representación, en su calidad de administrador solidario, de la compañía mercantil denominada Construcciones y Promociones García Cabero SL, de nacionalidad española, con domicilio en 24002 León, calle Lope de Vega, número 10; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en León, ante el Notario de dicha residencia don Jesús Sexmero Cuadrado, el día 23 de septiembre de 2002, número 2.040 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de León, al tomo 971 general, folio 20, hoja LE-13.447, inscripción 1ª, CIF B-24-461592.

Ha iniciado acta de notoriedad para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de finca ya inscrita, sobre la siguiente finca:

Urbana parcela de terreno en el pueblo de Navatejera, Ayuntamiento de Villaquilambre (León), al sitio conocido por La Moral de Abajo, hoy calle Bodegas, número 22, de forma rectangular. Tiene una medida superficial aproximada de doscientos diez metros cuadrados, y linda: Norte, con terrenos del pueblo de Navatejera; Sur, con prolongación de calle, sin nombre, hoy calle Bodegas; al Este, con terrenos del pueblo de Navatejera, destinados a calle en proyecto, hoy calle Gaudí; y al Oeste, con la parcela número veinte segregada de la misma finca que la que se describe.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de León, al tomo 3.241, libro 230 del Ayuntamiento de Villaquilambre, folio 38, finca número 4.361, inscripción 1ª.

Referencia catastral.-Tiene la referencia catastral número 9930605TN8293S0001DY.

II.-Que en la actualidad la finca según resulta de certificación del Catastro, certificación del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre y medida del Arquitecto don José Ignacio Cimas Fernández, colegiado en el Colegio de Arquitectos de León, con el número 1.749, tiene una superficie de doscientos setenta y seis metros cuadrados.

III.-Que a los efectos de registrar el exceso de cabida de la referida finca, lo que pretende acreditar por notoriedad, bajo juramento y pena de falsedad en documento público que la cabida real de la finca es la de: Doscientos setenta y seis metros cuadrados.

Durante el plazo que finalizará a los veinte días naturales, podrán los interesados comparecer ante mi Notaría, sita en la plaza de la Inmaculada número 3, 2º, en horas de despacho, para oponerse a la tramitación de la misma o alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus derechos.

En León, a 19 de agosto de 2004.—El Notario (ilegible).

7024

36,00 euros