

**NORMAS URBANISTICAS  
PARAMO DEL SIL  
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA**

## INDICE

### TITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

#### SECCION PRIMERA. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

- Art.1. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE ESTAS NORMAS
- Art.2. INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION
- Art.3. TRAMITACIÓN
- Art.4. NATURALEZA JURÍDICA
- Art.5. ÁMBITO TERRITORIAL
- Art.6. OBLIGATORIEDAD
- Art.7. VIGENCIA

#### SECCION SEGUNDA. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- Art.8. SITUACIONES
- Art.9. CATÁLOGO
- Art.10. PLANES ESPECIALES
- Art.11. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

#### SECCION TERCERA. NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

- Art.12. DIRECCION Y CONTROL DE LA GESTION
- Art.13. INFRACCIONES Y SANCIONES

#### SECCION CUARTA. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

- Art.14. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL
- Art.15. COMPETENCIA
- Art.16. PROCEDIMIENTO
- Art.17. DOCUMENTACION
- Art.18. ACTOS SUJETOS A PROCEDIMIENTO ESPECIAL
- Art.19. SUJECCIÓN DE LAS LICENCIAS A LA NORMATIVA
- Art.20. SILENCIO ADMINISTRATIVO
- Art.21. LICENCIA DE OCUPACIÓN.

#### SECCION QUINTA. TIPOS DE OBRAS

- Art.22. OBRAS MAYORES
- Art.23. OBRAS MENORES
- Art.24. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS
- Art.25. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
- Art.26. DERRIBOS
- Art.27. VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES
- Art.28. VALLADO DE OBRAS, MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES
- Art.29. PARCELACIÓN DE TERRENOS.AGREGACIÓN,SEGREGACIÓN Y REPARCELACIÓN
- Art.30. URBANIZACIÓN DE SUELO
- Art.31. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

## **TITULO II. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DEFINICION Y DESARROLLO.**

Art.32. CLASIFICACION DEL SUELO

### **SECCION PRIMERA. SUELO RUSTICO**

Art.33. DEFINICIÓN

Art.34. DETERMINACIONES

Art.35. ÁMBITO

Art.36. DESARROLLO.NUCLEO DE POBLACION.

### **SECCION SEGUNDA. SUELO URBANO**

Art.37. DEFINICIÓN

Art.38. DETERMINACIONES

Art.39. AMBITO

Art.40. DESARROLLO

Art.41. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art.42. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

## **TITULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE**

Art. 43. ORDENACION SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACION POR LEGISLACION SECTORIAL

Art. 44. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL

Art. 45. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Art. 46. AGUAS RESIDUALES

Art. 47. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS

Art. 48. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS

Art. 49. RUIDOS Y VIBRACIONES

Art. 50. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Art. 51. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS

Art. 52. OTROS ELEMENTOS

Art. 53. ACTIVIDADES CLASIFICADAS

## **TITULO IV. NORMAS GENERALES PARA EDIFICACION**

### **SECCION PRIMERA. DEFINICIONES DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

- Art. 54. SECTOR
- Art. 55. MANZANA
- Art. 56. PARCELA
- Art. 57. PARCELA NETA
- Art. 58. PARCELA MÍNIMA
- Art. 59. SOLAR.
- Art. 60. DENSIDAD RESIDENCIAL
- Art. 61. SUPERFICIE
- Art. 62. EDIFICABILIDAD

#### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS TIPOS EDIFICATORIOS**

- Art. 63. EDIFICACION EXENTA O AISLADA
- Art. 64. EDIFICACIÓN ADOSADA
- Art. 65. EDIFICACION AGRUPADA
- Art. 66. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
- Art. 67. EDIFICACION TRADICIONAL

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES**

- Art. 68. ALINEACIONES
- Art. 69. RASANTES
- Art. 70. FONDO DE EDIFICACION
- Art. 71. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION
- Art. 72. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION
- Art. 73. PATIOS DE EDIFICACION
- Art. 74. PATIO DE MANZANA
- Art. 75. PATIO DE PARCELA
- Art. 76. PATIOS CERRADOS
- Art. 77. PATIOS ABIERTOS
- Art. 78. PATIOS MANCOMUNADOS
- Art. 79. PARED MEDIANERA
- Art. 80. SEPARACIONES
- Art. 81. RETRANQUEO
- Art. 82. COLINDANTES
- Art. 83. LUCES RECTAS

#### **SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS**

- Art. 84. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
- Art. 85. GALERÍAS
- Art. 86. MIRADORES
- Art. 87. BALCONES
- Art. 88. CORREDORES
- Art. 89. TERRAZAS

## **SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

- Art. 90. ALTURA
- Art. 91. ALTURA LIBRE DE PISOS
- Art. 92. PLANTA

## **SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS**

- Art. 93. PENDIENTE
- Art. 94. CORNISA
- Art. 95. ALERO
- Art. 96. BUHARDILLA O CASETON
- Art. 97. LUCERNARIO

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA**

- Art. 98. PATIO DE MANZANA
- Art. 99. PATIO DE PARCELA
- Art. 100. ALTURA LIBRE DE PISOS
- Art. 101. CUERPOS VOLADOS
- Art. 102. FIJACIÓN DE ALTURA EN DIVERSOS CASOS
- Art. 103. ALTURA MÍNIMA
- Art. 104. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
- Art. 105. MARQUESINAS Y TOLDOS
- Art. 106. MUESTRAS LUMINOSAS. CARTELES. BANDERINES
- Art. 107. LIBERACIÓN DE SUPERFICIES

## **SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES**

- Art. 108. PORTALES Y ESCALERAS
- Art. 109. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS
- Art. 110. ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJES DESDE VÍA PÚBLICA

## **SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SERVICIOS**

- Art. 111. ILUMINACION
- Art. 112. VENTILACION
- Art. 113. CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES
- Art. 114. SERVICIOS HIGIÉNICOS
- Art. 115. BARANDILLAS Y PETOS
- Art. 116. GARAJES Y APARCAMIENTOS
- Art. 117. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS

## **SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

- Art. 118. CONTROL MUNICIPAL
- Art. 119. PRINCIPIO LEGAL
- Art. 120. SILUETA DE LOS NÚCLEOS
- Art. 121. TIPO DE EDIFICACIÓN
- Art. 122. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS
- Art. 123. VENTANAS Y HUECOS
- Art. 124. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES
- Art. 125. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
- Art. 126. ELEMENTOS DE INSTALACIONES
- Art. 127. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

- Art. 128. CIERRE DE FINCAS
- Art. 129. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
- Art. 130. AJARDINAMIENTOS

#### **SECCIÓN SEXTA. OTRAS CONDICIONES**

- Art. 131. CONSTRUCCIONES SINGULARES
- Art. 132. SERVIDUMBRE DE PASO
- Art. 133. SOLAR NO COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN EXTERIOR
- Art. 134. EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN.
- Art. 135. EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.
- Art. 136. PUBLICIDAD
- Art. 137. POZOS

#### **TITULO V. REGULACION GENERAL DE USOS**

- Art. 138. USOS URBANÍSTICOS
- Art. 139. USO DOMINANTE
- Art. 140. USO DE ACTIVIDADES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL
- Art. 141. USO PERMITIDO
- Art. 142. USO CONDICIONADO. USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RUSTICO.  
AUTORIZACION DE USO EN SUELO RUSTICO.
- Art. 143. USO PROHIBIDO
- Art. 144. COMPATIBILIDAD DE USOS
- Art. 145. USO FUERA DE ORDENACION
- Art. 146. CAMBIO DE USO
- Art. 147. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES

#### **SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA**

- Art. 148. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL
- Art. 149. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE
- Art. 150. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE

#### **SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMINETO FORESTAL**

- Art. 151. DEFINICIÓN

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS AGRÍCOLAS**

- Art. 152. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
- Art. 153. AGRICULTURA EXTENSIVA
- Art. 154. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA
- Art. 155. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

#### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS FORESTALES**

- Art. 156. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
- Art. 157. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL
- Art. 158. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS Y PISCÍCOLAS**

- Art. 159. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
- Art. 160. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO
- Art. 161. GANADERÍA INTENSIVA
- Art. 162. USOS PISCÍCOLAS

### **SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

- Art. 163. RECREO EXTENSIVO
- Art. 164. RECREO CONCENTRADO
- Art. 165. CAMPAMENTO DE TURISMO
- Art. 166. JARDÍN URBANO Y AREAS DE JUEGOS
- Art. 167. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS
- Art. 168. DEPORTES ACUATICOS
- Art. 169. AREAS PEATONALES

### **SECCIÓN CUARTA. USOS RESIDENCIALES**

- Art. 170. DEFINICIÓN
- Art. 171. VIVIENDA UNIFAMILIAR
- Art. 172. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
- Art. 173. VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- Art. 174. ALOJAMIENTO COLECTIVO
- Art. 175. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- Art. 176. APARCAMIENTO

### **SECCIÓN QUINTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS**

- Art. 177. DEFINICIÓN
- Art. 178. CONDICIONES GENERALES

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. EQUIPAMIENTOS**

- Art. 179. CONCEPTO Y CONDICIONES
- Art. 180. DEPORTIVO
- Art. 181. RELIGIOSO
- Art. 182. CULTURAL
- Art. 183. ENSEÑANZA
- Art. 184. SANITARIO-ASISTENCIAL
- Art. 185. ADMINISTRATIVO
- Art. 186. DE RESERVA

#### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**

- Art. 187. CLASIFICACIÓN
- Art. 188. CUARTELES Y CÁRCELES
- Art. 189. MATADEROS
- Art. 190. CEMENTERIOS
- Art. 191. VERTEDEROS

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS**

- Art. 192. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

### **SECCION SÉXTA. ACTIVIDADES TERCIARIAS**

Art. 193. HOTELERO Y HOSTELERO  
Art. 194. COMERCIAL  
Art. 195. ESPECTÁCULOS

#### **SECCIÓN SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES Y APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS**

Art. 196. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

##### **SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS**

Art. 197. CLASIFICACIÓN  
Art. 198. CANTERAS  
Art. 199. ACTIVIDADES MINERAS  
Art. 200. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO  
Art. 201. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

##### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL**

Art. 202. CLASIFICACIÓN  
Art. 203. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN  
Art. 204. TALLERES ARTESANALES  
Art. 205. TALLERES DE AUTOMÓVILES

##### **SUBSECCIÓN TERCERA. GRAN INDUSTRIA**

Art. 206. CLASIFICACIÓN  
Art. 207. GRAN INDUSTRIA  
Art. 208. INDUSTRIAS PELIGROSAS  
Art. 209. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

#### **SECCIÓN OCTAVA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO**

Art. 210. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL  
Art. 211. INDUSTRIA MEDIA

### **TITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS**

#### **SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS**

Art. 212. DEFINICIÓN  
Art. 213. DELIMITACIÓN  
Art. 214. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL  
Art. 215. CONDICIONES DE USO  
Art. 216. CONDICIONES TÉCNICAS  
Art. 217. PUBLICIDAD  
Art. 219. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

#### **SECCION SEGUNDA. SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS**

Art. 220. DEFINICION  
Art. 221. DELIMITACIÓN  
Art. 222. CONDICIONES DE USO  
Art. 223. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

#### **SECCION TERCERA. SISTEMA GENERAL DE VIAS FERROVIARIAS**

Art. 224. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN LEGAL  
Art. 225. DELIMITACIÓN  
Art. 226. CONDICIONES ESPECÍFICAS  
Art. 227. ZONA DE VIALES  
Art. 228. ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS  
Art. 229. ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO  
Art. 230. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL  
Art. 231. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO  
Art. 232. ZONA DE SERVIDUMBRE  
Art. 233. ZONA DE AFECCIÓN  
Art. 234. CONDICIONES TÉCNICAS

#### **SECCIÓN CUARTA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Art. 235. DEFINICION  
Art. 236. DELIMITACION  
Art. 237. CONDICIONES DE USO

#### **SECCIÓN QUINTA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS**

Art. 238. DEFINICIÓN  
Art. 239. DELIMITACIÓN

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Art. 240. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y EST. DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE  
Art. 241. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE  
Art. 242. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

#### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS**

Art. 243. COLECTORES  
Art. 244. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA**

Art. 245. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS  
Art. 246. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS

Art. 247. ALUMBRADO PÚBLICO  
Art. 248. SERVIDUMBRES URBANAS

## **TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS. CATÁLOGO**

### **SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES**

Art. 249. DEFINICIÓN  
Art. 250. OBJETIVOS  
Art. 251. REGISTRO DE ELEMENTOS Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO  
Art. 252. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN  
Art. 253. AYUDAS A LA PROTECCIÓN  
Art. 254. EXCLUSIÓN DE OTROS RÉGIMENES  
Art. 255. DEBER DE CONSERVACIÓN  
Art. 256. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS  
Art. 257. CLASIFICACIÓN  
Art. 258. PROTECCIÓN INTEGRAL  
Art. 259. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL  
Art. 260. PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Art. 261. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO  
Art. 262. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES  
Art. 263. PROTECCIÓN DE USOS  
Art. 264. CONDICIONES ESTÉTICAS

### **SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN INTEGRAL**

Art. 265. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL  
Art. 266. OBRAS PERMITIDAS  
Art. 267. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA  
Art. 268. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA  
Art. 269. USOS

### **SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

Art. 270. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL  
Art. 271. OBRAS PERMITIDAS  
Art. 272. EDIFICABILIDAD  
Art. 273. ALINEACIONES  
Art. 274. USOS  
Art. 275. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIAS  
Art. 276. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

### **SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Art. 277. EDIFICIOS INCLUIDOS  
Art. 278. CONDICIONES ESTÉTICAS

## **TITULO VIII. NORMAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

### **SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 279. OBJETO  
Art. 280. ÁMBITO DE APLICACIÓN

### **SECCIÓN SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VÍA PÚBLICA**

Art. 281. PAVIMENTO  
Art. 282. PASOS PEATONALES  
Art. 283. CRUCES  
Art. 284. OTRAS INSTALACIONES

### **SECCIÓN TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PÚBLICOS**

Art. 285. ACCESOS  
Art. 286. PUERTAS  
Art. 287. ASCENSORES  
Art. 288. ENTRADAS PLATAFORMA  
Art. 289. PASILLOS  
Art. 290. ASEOS  
Art. 291. COMUNICACIÓN CON EDIFICIOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS  
Art. 292. SÍMBOLO INDICATIVO

### **SECCIÓN CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Art. 293. EXCEPCIONES PREVISTAS

## **TITULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

Art. 294. RED VIARIA  
Art. 295. DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO  
Art. 296. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES  
Art. 297. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
Art. 298. ALUMBRADO PÚBLICO  
Art. 299. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

## **TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO RUSTICO**

### **SECCIÓN PRIMERA. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

### **SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPECIAL PROTECCION DE PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES (EP/PORN)**

- Art. 300. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 301. DELIMITACION
- Art. 302. CONDICIONES DE USO
- Art. 303. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 304. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 305. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. PAISAJÍSTICO (EP/P)**

- Art. 306. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 307. DELIMITACION
- Art. 308. CONDICIONES DE USO
- Art. 309. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 310. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 311. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN TERCERA. CAUCES DE AGUA. EMBALSES. LAGUNAS (EP/A)**

- Art. 312. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 313. DELIMITACION
- Art. 314. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL
- Art. 315. CAUCES
- Art. 316. ZONA DE SERVIDUMBRE
- Art. 317. ZONA DE POLICÍA
- Art. 318. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 319. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 320. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN CUARTA. ESPACIO FORESTAL. BOSQUE AUTÓCTONO (EP/F.B)**

- Art. 321. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 322. DELIMITACION
- Art. 323. CONDICIONES DE USO
- Art. 324. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 325. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN QUINTA. ESPACIO FORESTAL. REPOBLACIONES ARBOREAS (EP/F.R)**

- Art. 326. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 327. DELIMITACION
- Art. 328. CONDICIONES DE USO
- Art. 329. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 330. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN SEXTA. AGROPECUARIO (EP/AG)**

- Art. 331. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 332. DELIMITACION
- Art. 333. CONDICIONES DE USO
- Art. 334. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 335. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 336. CONDICIONES ESTETICAS

## **SECCION SEGUNDA. SUELO RUSTICO COMUN**

### **SUBSECCIÓN PRIMERA. DE REGIMEN GENERAL (S.R.C./G)**

- Art. 337. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 338. DELIMITACION
- Art. 339. CONDICIONES DE USO
- Art. 340. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 341. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. DE ACTIVIDAD MINERA (S.R.C./M)**

- Art. 342. DEFINICION. CONCEPTOS
- Art. 343. DELIMITACION
- Art. 344. CONDICIONES DE USO
- Art. 345. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 346. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 347. CONDICIONES ESTETICAS

## **TITULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO**

### **SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. CASCO ANTIGUO (CA)**

- Art. 348. DEFINICION
- Art. 349. DELIMITACION
- Art. 350. CONDICIONES DE USO

- Art. 351. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
- Art. 352. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL
- Art. 353. CONDICIONES DE EDIFICACION ADOSADA Y AISLADA
- Art. 354. CONDICIONES ESTETICAS

#### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)**

- Art. 355. DEFINICION
- Art. 356. DELIMITACION
- Art. 357. CONDICIONES DE USO
- Art. 358. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
- Art. 359. CONDICIONES ESTETICAS

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UN)**

- Art. 360. DEFINICION
- Art. 361. DELIMITACION
- Art. 362. CONDICIONES DE USO
- Art. 363. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 364. CONDICIONES ESTETICAS

#### **SUBSECCIÓN CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)**

- Art. 365. DEFINICION
- Art. 366. DELIMITACION
- Art. 367. CONDICIONES DE USO
- Art. 368. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 369. CONDICIONES ESTETICAS

### **SECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAL**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. GRAN INDUSTRIA (GI)**

- Art. 370. DEFINICION
- Art. 371. DELIMITACION
- Art. 372. CONDICIONES DE USO
- Art. 373. CONDICIONES ESTETICAS

#### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIA GENERAL (IG)**

- Art. 374. DEFINICION
- Art. 375. DELIMITACION
- Art. 376. CONDICIONES DE USO
- Art. 377. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 378. CONDICIONES ESTETICAS

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. INDUSTRIA AGROPECUARIA (AG)**

- Art. 379. DEFINICION
- Art. 380. DELIMITACION
- Art. 381. CONDICIONES DE USO
- Art. 382. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 383. CONDICIONES ESTETICAS

### **SECCIÓN TERCERA. DOTACIONAL**

### **SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO. ZONA VERDE (EL)**

- Art. 384. DEFINICION
- Art. 385. DELIMITACION
- Art. 386. CONDICIONES DE USO
- Art. 387. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 388. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS. INSTALACIONES. INFRAESTRUCTURAS (SP)**

- Art. 389. DEFINICION
- Art. 390. DELIMITACION
- Art. 391. CONDICIONES DE USO
- Art. 392. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 393. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN TERCERA. ADMINISTRATIVO. SERVICIOS (AS)**

- Art. 394. DEFINICION
- Art. 395. DELIMITACION
- Art. 396. CONDICIONES DE USO
- Art. 397. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 398. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN CUARTA. CULTURAL. RECREATIVO (CR)**

- Art. 399. DEFINICION
- Art. 400. DELIMITACION
- Art. 401. CONDICIONES DE USO
- Art. 402. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 403. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN QUINTA. DEPORTIVO (DE)**

- Art. 404. DEFINICION
- Art. 405. DELIMITACION
- Art. 406. CONDICIONES DE USO
- Art. 407. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 408. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN SEXTA. DOCENTE (EN)**

- Art. 409. DEFINICION
- Art. 410. DELIMITACION
- Art. 411. CONDICIONES DE USO
- Art. 412. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 413. CONDICIONES ESTETICAS

### **SUBSECCIÓN SEPTIMA. RELIGIOSO (RE)**

- Art. 414. DEFINICION

Art. 415. DELIMITACION  
Art. 416. CONDICIONES DE USO  
Art. 417. CONDICIONES DE VOLUMETRIA  
Art. 418. CONDICIONES ESTETICAS

**SUBSECCIÓN OCTAVA. SANITARIO. ASISTENCIAL (SA)**

Art. 419. DEFINICION  
Art. 420. DELIMITACION  
Art. 421. CONDICIONES DE USO  
Art. 422. CONDICIONES DE VOLUMETRIA  
Art. 423. CONDICIONES ESTETICAS

**ANEXO**

**INFORME CORRECCIONES AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL**

## TITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

### SECCION PRIMERA. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

#### Art.1. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE ESTAS NORMAS

Las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento del término municipal de Páramo del Sil se componen de los siguientes documentos, los cuales estarán diligenciados y registrados por el Secretario del Ayuntamiento:

Con carácter vinculante:

- a) Las Normas Urbanísticas:
- Estructura general y orgánica del territorio.
  - Infraestructuras y equipamientos.
  - Asignación de usos y niveles de intensidad en cada zona.
  - Normas de edificación en cada tipo de suelo.
  - Delimitación de áreas para desarrollo de Planes Especiales.
  - Condiciones y plazos de urbanización y edificación.
  - El Catálogo de edificaciones protegidas.

b) Los Planos de Ordenación:

- Clasificación del suelo.
- Sistemas generales.
- Infraestructuras básicas.
- Alineaciones y rasantes.
- Señalamiento de las zonas de especial protección.

Con carácter complementario:

- c) Memoria informativa
- d) Planos de Información
- e) Memoria del Avance de Planeamiento
- f) Informe de Sugerencias

#### Art.2. INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION

Las previsiones de estas Normas son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de las Normas Urbanísticas y de los Planos, prevaleciendo los de escala más ampliada sobre los de menor escala, así como los que detallan ordenación y protección sobre los restantes.

La precisa interpretación de las disposiciones para cada caso se señalará en las Condiciones de Edificación que el Técnico Municipal emita por escrito.

Esta precisión de los límites no supondrá distorsiones de la forma original, ni incrementos ni disminuciones de más de un 10% en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/20.000, ni de más de un 1% en los planos a escala 1/1.000.

#### Art.3. TRAMITACIÓN

La tramitación del documento se ajusta al procedimiento establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de Abril, (en adelante Ley 5/99-99), de acuerdo con los siguientes plazos:

Entrega de la Información Urbanística: 30 JUL 1996

Exposición Pública Avance de Planeamiento:	6 OCT 1997
Publicación avance en BOP:	13 NOV 1997
Aprov. Inicial de las Normas:	23 SEP 1998
Publicación Aprov. Inicial:	2 NOV 1998
Modificaciones sustanciales:	
Aprovac. Inicial:	25 ENE 2.000
Public. Aprov. Inic. BOP:	3 FEB 2.000
Aprov. Prov:	30 MAR 2.000
Aprov. Definitiva:	15 OCT. 2.003

#### **Art.4. NATURALEZA JURÍDICA**

Las presentes Normas Urbanísticas, que se complementan con la legislación urbanística vigente y con aquel planeamiento de otro rango, son el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y la edificación.

Así mismo será de aplicación la Normativa incorporada en los instrumentos de planificación que se aprueben en el territorio afectado por los mismos, que según establecen los art. 5 de la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y 8.1.y.31.3 de la Ley 8/91 de Espacios Naturales de la Comunidad, son obligatorios y ejecutivos en las materias reguladas en estas leyes, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, que deban adaptarse a aquéllos en lo que sean contradictorios, prevaleciendo, en todo caso, sus detrmnaciones.

#### **Art.5. ÁMBITO TERRITORIAL**

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas lo constituye la totalidad del Término Municipal de Páramo del Sil.

#### **Art.6. OBLIGATORIEDAD**

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

#### **Art.7. VIGENCIA (Ley 5/ 99 Artículo 56)**

1. Las Normas tendrán vigencia indefinida. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

2. Podrán alterarse algunos o varios elementos que la constituyan, tramitando la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, la cual tendrá al menos el mismo nivel de detalle que la parte que se pretende modificar, quedando siempre anotadas en un registro de modificaciones y correcciones anexo a este plan.

## **SECCION SEGUNDA. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL**

## PLANEAMIENTO

### Art.8. SITUACIONES

La clasificación del suelo es la que se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación.

En el Suelo Urbano consolidado se precisa de forma pormenorizada la ordenación física, permitiéndose la edificación directamente mediante concesión de licencia de obra. Sobre el mismo coexisten los solares y las edificaciones.

Por las características de los distintos núcleos urbanos del municipio no se hace uso de la gestión de suelo mediante Unidades de Actuación, que harían inviable el desarrollo de las previsiones contenidas en el plan.

### Art.9. CATÁLOGO

Las presentes Normas establecen un Catálogo de edificaciones de interés, entre las cuales se encuentran los elementos catalogados como Bien de Interés Cultural (BIC) así como otros establecidos específicamente en el presente documento, clasificados como elementos con Protección Integral, Estructural o Ambiental, los cuales se representan gráficamente en los planos de ordenación y en la correspondiente ficha del Catálogo.

La catalogación de edificios y elementos de interés, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia; lo exceptúa de la declaración de estado ruinoso, y por tanto de proceder a su derribo, aunque fuese cierto su mal estado constructivo, e impide la colocación de elementos superpuestos como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o materiales discordantes.

Los elementos ajenos a la edificación y por tanto antiestéticos, con la misma, deberán de ser suprimidos en el plazo de un año a contar desde la Aprobación Definitiva de este documento, o la inclusión en el Catálogo del edificio en cuestión.

Quienes sin licencia u orden de ejecución, derribasen o desmontasen un edificio o un elemento catalogado, estarán obligados a su reconstrucción al tiempo que tal hecho constituye infracción urbanística sancionable.

Cuando los propietarios de un inmueble o elemento catalogado desatendieran el deber de conservación, el Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de cualquier ciudadano, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias.

Estos, nunca podrán considerarse en estado de ruina. En este caso habrá que efectuar obligatoriamente las correspondientes obras de consolidación y mejora que permitan su mantenimiento en el tiempo.

### Art.10. PLANES ESPECIALES(art 47 L.ey 5/99.)

Podrán redactarse los Planes Especiales que se estimara conveniente con objeto de 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.

Los Planes Especiales no pueden modificar la ordenación general 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.

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.

Se adaptarán en su contenido, objetivos y documentación a lo establecido en la Ley 5/99.

#### **Art.11. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

El presente plan no establece, para su desarrollo, la necesidad de otras figuras de planeamiento, tal como el Plan Parcial o la Unidad de Actuación, que conducirían a una mayor dificultad de desarrollo de sus previsiones. Los ámbitos formados por minifundios de difícil desarrollo por su reducido tamaño se podrán desarrollar mediante Estudios de Detalle, apertura de nuevos viales según el procedimiento legal y/o normalización de fincas en caso de ser necesario.

Se establece como sistema de actuación el desarrollo directo, previa concesión de licencia de obras, de las determinaciones del planeamiento.

### **SECCION TERCERA. NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.**

#### **Art.12. DIRECCION Y CONTROL DE LA GESTION**

La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración. La gestión puede ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

La gestión del Planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en estas Normas garantizará la equidistribución de las cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización.

#### **Art.13. INFRACCIONES Y SANCIONES**

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en la Ley 5/99 (arts. 115 a 122) y los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística a desarrollar a partir de ésta, con los efectos señalados en los mismos.

### **SECCION CUARTA. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

#### **Art.14. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL**

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 los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones.
- 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 análogas.
- 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 desde la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- ñ) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No requieren licencia urbanística municipal:

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

Las ordenes 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.

#### **Art.15. COMPETENCIA**

Compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, incluso los actos promovidos por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público.

#### **Art.16. PROCEDIMIENTO**

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

#### **Art.17. DOCUMENTACION**

Las peticiones de licencia deberán dirigirse al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritas por el interesado, a través del Registro General del Ayuntamiento y su otorgamiento se ajustará a lo que determine la legislación y el planeamiento urbanístico.

Cualquiera que sea el tipo de obra, deberá acompañarse con el plano de situación referido al plano correspondiente de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas. En Suelo Rústico, se acompañará plano de situación con relación al término municipal y plano de parcela sobre el plano catastral recogiendo un entorno mínimo de unos 500 m. alrededor de la parcela, que refleje el estado real del entorno en la fecha de solicitud. Igualmente se especificará el uso o cambio de uso al que se destina la edificación o terreno para el que se solicita la licencia.

Se acompañará, cuando lo precise la legislación vigente, de los proyectos redactados por los Técnicos competentes en cada materia y visados por los Colegios Profesionales respectivos, incluidos los Estudios Básicos o Proyectos de Seguridad e Higiene exigibles por Ley en su caso, y con la documentación requerida para la correcta realización de los trabajos.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas al ser otorgada la licencia. Si durante la ejecución de las obras surgiera la necesidad o conveniencia de introducir modificaciones en el proyecto aprobado, habrá de solicitarse licencia acompañada de planos que describan correctamente la reforma o el cambio de uso debiendo ajustarse igualmente a las disposiciones del planeamiento.

#### **Art.18. ACTOS SUJETOS A PROCEDIMIENTO ESPECIAL**

Determinadas actuaciones requieren para la concesión de la licencia de obras la aprobación previa de organismo administrativo distinto del Ayuntamiento.

a) Obras en Suelo Rústico

Los usos y obras relativas a los mismos sujetos a autorización para cada tipo de Suelo deberán tramitarse de manera especial, según se indica en el art. 25 de la Ley 5/99.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo. Se someterá el expediente a información pública durante quince días y se adoptará la resolución definitiva.

Las construcciones autorizadas por este planeamiento, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento siempre que cumplan las disposiciones del mismo.

b) Actuaciones en el Espacio Natural Protegido de Sierra de Ancares

Las actuaciones señaladas como autorizables dentro del ámbito del Espacio Natural Protegido de Sierra de Ancares- área afectada por el Régimen de Protección Preventiva en vigor o por la que contemple el PORN que se apruebe- requieren la autorización de la Administración autonómica, por lo que se remitirán al Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para los trámites señalados en el artículo 37 de la Ley de Espacios Naturales de 1991.

c) Actuaciones de impacto ambiental

Las actuaciones de impacto ambiental señaladas en el Real Decreto 1302/86 de Evaluación del Impacto Ambiental, en el Real Decreto 1131/88, de 30 de Septiembre, con el Reglamento de desarrollo, en la ley 8/94, de 24 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León y en el art. 36 LEN/91 se tramitarán a través del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

d) Obras en zona de afección de Aguas o Comunicaciones

Las obras comprendidas en la zona de afección o servidumbre de cauces fluviales y red de comunicaciones requieren la autorización previa de los organismos competentes.

e) Edificaciones de carácter excepcional

Aquellos proyectos que, por sus peculiares características de emplazamiento, destino, programa, etc., respondan con unas excepcionales calidades de diseño arquitectónico y de implantación, aunque no cumplan todas las condiciones de carácter estético o de otro tipo, no sobrepasando el aprovechamiento permitido, pueden ser admitidos a trámite de aprobación mediante la modificación puntual de estas Normas Urbanísticas, según el procedimiento ordinario.

## **Art.19. SUJECCIÓN DE LAS LICENCIAS A LA NORMATIVA**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, de estas Normas Urbanísticas y del Plan Especial correspondiente, en caso de que esté redactado y vigente.

## **Art.20. SILENCIO ADMINISTRATIVO**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley de Ley de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, los Reglamentos que las desarrollen, las presentes Normas o los Planes Especiales que las desarrollen.

#### **Art.21. LICENCIA DE OCUPACIÓN**

Están sujetos a obtención previa de licencia de ocupación los nuevos edificios e instalaciones, así como el cambio de uso de los ya ocupados, acreditando que han sido ejecutados conforme a las condiciones fijadas en la licencia de obras y que cumplen las condiciones adecuadas para la actividad a que se destinan.

Se presentará:

- Solicitud de licencia de ocupación.
- Certificado final de obras cuando sea exigible la dirección técnica.
- Cédula de habitabilidad, cuando proceda, expedida por organismo correspondiente.
- Licencia de uso, cuando ésta hubiere sido exigible con carácter independiente.
- Autorizaciones o licencias administrativas en razón de la actividad, protección, situación etc.

### **SECCION QUINTA. TIPOS DE OBRAS**

#### **Art.22. OBRAS MAYORES**

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios, fachadas, cubiertas o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existentes no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente dentro de la parcela.

#### **Art.23. OBRAS MENORES**

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración de fachada o cubierta o instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos de destino agropecuario.

#### **Art.24. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS (art. 8 Ley 5/99)**

Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. La autoridad municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias par el cumplimiento de esta obligación.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

#### **Art.25. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN(Art. 64 Ley 5/99)**

1. Los usos del suelo, construcciones e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación de las Normas Urbanísticas podrán ser expresamente declarados Fuera de Ordenación. Se declararán en particular fuera de ordenación, aquellos usos que deban ser objeto de cesión o expropiación y las construcciones o instalaciones para las que se haya previsto su demolición.

2. No podrán realizarse en ellos ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.
3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

#### **Art.26. DERRIBOS**

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

#### **Art.27. VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES**

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato así como las condiciones estéticas que se señalan según su emplazamiento.

Al solicitar licencia para parcelas en Suelo Rústico deben justificarse las razones para el cierre de las mismas.

En Suelo Rústico no se permitirán los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio. Además, se situarán al menos a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, de 4 m. del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

#### **Art.28. VALLADO DE OBRAS, MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES**

En toda obra de nueva planta, derribo, reforma o conservación que afecte a la vía pública, habrá de colocarse valla de 2 m. de altura como mínimo, que ofrezca seguridad, dejando un paso libre de 1 m. para los peatones siempre que sea posible y con señalización de advertencia, incluso nocturna.

La instalación de vallas es provisional en tanto que dure la obra por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse dejando libre la acera.

#### **Art.29. PARCELACIÓN DE TERRENOS. AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN Y REPARCELACIÓN**

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando ésta se lleve a cabo sobre suelos clasificados como urbanos por el planeamiento.

Para el Suelo Urbano podrá plantearse la reparcelación voluntaria, la reparcelación discontinua y la

económica.

En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas.

Las parcelaciones agrarias se ajustarán a la legislación vigente. (parcela mínima de cultivo: 4 Has. en Secano y 1 Ha. en Regadío según Decreto 75/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León).

### **Art.30. URBANIZACIÓN DE SUELO**

Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, excavaciones y movimientos de tierra, pavimentaciones e instalación de infraestructuras y servicios públicos.

Tienen la consideración de Proyectos de Urbanización los que tiene por objeto la definición técnica para la ejecución de las previsiones del planeamiento que desarrollan. La aprobación y documentos cumplirán lo previsto en la Ley de Urbanismo (5/99), podrán desarrollarse proyectos parciales de urbanización.

Los proyectos vendrán redactados por técnico competente y en la memoria se justificará la adecuación al planeamiento.

En aquellas parcelas de suelo urbano en las que se autorice la edificación, los promotores están obligados a ejecutar, o reparar, por su cuenta la urbanización de los terrenos circundantes vinculados a la edificación, tanto de propiedad pública como de cesión o de propiedad privada, de acuerdo con el proyecto presentado y como condición indispensable para autorizar la ocupación de los mismos.

### **Art.31. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. Deberán justificar la finalidad y carácter excepcional (período de tiempo necesario), aportar proyecto incluyendo infraestructuras y la autorización, aceptada por el propietario, de las condiciones acordadas y que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## **TITULO II. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DEFINICION Y DESARROLLO.**

### **Art.32. CLASIFICACION DEL SUELO**

El territorio de todo el ámbito de estas Normas Urbanísticas queda dividido, en función de sus características y aptitud de usos, en dos clases:

- Suelo Urbano
- Suelo Rústico

No se clasifica Suelo Urbanizable.

## **SECCION PRIMERA. SUELO RÚSTICO**

### **Art.33. DEFINICIÓN** (art. 15 Ley 5/99)

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

- 1) Los terrenos sometidos a algún tipo de 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 esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

Se delimitan gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo.

### **Art.34. DETERMINACIONES**

Señalamiento de este tipo de suelo, delimitación de las áreas de especial protección por sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, histórico, artístico, arqueológico, cultural, y definición de núcleo de población con medidas para impedir su formación y características de las edificaciones que pueden levantarse en este suelo.

### **Art.35. ÁMBITO**

La clasificación de Suelo Rústico abarca todo el ámbito del Término Municipal que no está clasificado como Suelo Urbano.

### **Art.36. DESARROLLO. NUCLEO DE POBLACION.**

Debe realizarse coordinadamente entre el Ayuntamiento y los organismos competentes para intervenir en este territorio, preservándolo en todo caso de la urbanización y edificación, salvo para los supuestos autorizados.

Se define núcleo de población como aquel área dentro de la cual existe una densidad mayor de 4 viviendas/Ha. Dentro de dicha área existirá una superficie edificada igual o superior al 50% del área considerada, siendo su capacidad mayor de 10 viviendas o su separación de otros núcleos será menor de 4 Km.

Para todo el Suelo Rústico, se señalan de obligado cumplimiento las siguientes condiciones, que tienden a impedir la formación de núcleo:

- Superficie mínima de parcela adscrita a la edificación unifamiliar aislada: 4.000 m.
- Separación mínima respecto a límites de propiedad y linderos de parcela: 15 m.
- Suponiendo un círculo de 100 m. de radio y moviéndolo en todas las direcciones posibles, de tal forma que siempre pueda ir incluida dentro de él la edificación que se quiere considerar a efectos de formar o no núcleo de población, no debe existir dentro de él un número mayor de 4 viviendas.
- Sólo se permitirá una vivienda por parcela quedando prohibido expresamente todo tipo de agrupación de viviendas, así como desarrollos lineales a lo largo de vías de comunicación o caminos rurales.

Además, el Ayuntamiento podrá exigir la demostración racional de que la petición de licencia no implica la aparición de un núcleo de población definido anteriormente. A estos efectos se requerirán cuantos datos de situación y estado de edificación en el entorno próximo a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

La edificación y los usos existentes en Suelo Rústico en el momento de la aprobación de estas Normas se consideran consolidados, permitiéndose obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora siempre que se ajuste a las condiciones estipuladas en cada ordenanza. En caso de siniestro se adaptará a las condiciones estipuladas para cada tipo de Suelo.

## SECCION SEGUNDA. SUELO URBANO

### Art.37. DEFINICIÓN

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla 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 permita el planeamiento urbanístico.
- 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 establezca el planeamiento urbanístico.
- c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Dentro del suelo urbano, se distinguen las siguientes categorías:

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

### **Art. 38. DETERMINACIONES**

Para el Suelo Urbano se señala asignación de usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, trazado y características de la red viaria con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, infraestructuras básicas, zonas verdes y espacios libres, dotaciones, protección de elementos de interés cultural, etc.

### **Art. 39. AMBITO**

El Suelo Urbano abarca todas aquellas zonas señaladas como tal en los planos de ordenación, comprende los núcleos de población de:

- 1- Anllares
- 2- Anllarinos
- 3- Argayo
- 4- Cediél
- 5- Escobio, El
- 6- Estación de Páramo
- 7- Estación de Santa Cruz
- 8- Hospital, El
- 9- Páramo del Sil
- 10- Peñadrada
- 11- Primout
- 12- Salentinos
- 13- Santa Cruz
- 14- Sorbeda
- 15- Villamartín
- 16- Central Térmica de Anllares. No se incluye plano por no disponer de cartografía.

### **Art. 40. DESARROLLO**

Podrán redactarse Estudios de Detalle y Planes Especiales en los supuestos previstos por la Ley 5/99

Se prevé la redacción de dos Planes Especiales, para el núcleo deshabitado de Primout y para Anllares, se establecen, en tanto se redactan y aprueban estos planes, unas disposiciones transitorias reguladoras del uso del suelo y la edificación. Los núcleos de Salentinos y El Barrio (Páramo del Sil) merecen una especial atención, si bien no se considera oportuna la redacción de un Plan especial, por lo que se incluye la totalidad de sus edificaciones en la categoría de Protección Ambiental, salvo los representados en la documentación gráfica y Catálogo con mayor grado de protección.

La iniciativa del planeamiento puede ser pública o privada.

### **Art. 41. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Todas las parcelas del Suelo Urbano contarán, a la Aprobación Definitiva de este planeamiento, con la ordenación más detallada que les confiere el derecho a urbanizar. Aquellas zonas que no cuenten con todos los elementos de la urbanización deberán ser completadas a costa del promotor, para alcanzar la condición de solar, previa o simultáneamente a la edificación en los términos que señale la Corporación al conceder la licencia.

En todo caso podrán delimitarse Estudios de Detalle, de cara mejorar o modificar aspectos puntuales de alineaciones, volumetría, rasantes, etc. así como a facilitar la gestión de los solares.

Se podrá realizar la normalización de fincas o reparcelaciones en su caso, en los ámbitos donde existan parcelas sin acceso rodado.

No se delimita ninguna Unidad de Actuación en Suelo Urbano, optando por la ejecución directa del

planeamiento.

No se fijan plazos para la ejecución de las previsiones de planeamiento, en lo referente a plazos de urbanización y edificación.

#### **Art. 42. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos urbanos es del 100% del resultante de la ordenación sobre la parcela neta según las alineaciones oficiales.

No se aplican las normas relativas a Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbano.

### **TITULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE**

#### **Art. 43. ORDENACION SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACION POR LEGISLACION SECTORIAL**

Independientemente de las zonas de protección que se señalan en estas Normas, la protección del medio ambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, han de construir uno de los objetivos principales de la ordenación del territorio por sus especiales cualidades.

Determinadas actuaciones están sometidas a legislación sectorial por sus efectos sobre la calidad del medio ambiente y deberá vigilar especialmente su cumplimiento. No obstante, existen otras actividades de menor escala y efectos menos graves puntualmente pero que ejecutadas sin control y en cierto número

inciden negativamente en el medio por lo que se cumplirán unas condiciones mínimas.

#### **Art. 44. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL**

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios substanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de impacto ambiental que justifique sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

En el Real Decreto 1302/86, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1311/88, de 30 de Septiembre, con el Reglamento de desarrollo se dispone de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en su anexo así como en la Ley 8/94, de 24 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

Además, dentro del ámbito del Espacio Natural Protegido de Sierra de Ancares requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental las actividades señaladas en art. 36.1 LEN/91.

Aquellas actividades, excluidas de la exigencia de Evaluación de Impacto Ambiental por la legislación sectorial vigente pero que se encuentren entre los usos condicionados por las presentes Normas Urbanísticas, deberán incluir en la memoria del proyecto un capítulo de Estudio de Impacto que justifique el cumplimiento de las condiciones urbanísticas generales y particulares del Planeamiento municipal y de la legislación sectorial de aplicación, a la vista del cual, se emitirán los informes oportunos y se otorgará o denegará la licencia.

#### **Art. 45. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados, de acuerdo con la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de Diciembre de 1972, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes. A este respecto, se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 833/75.

2. La Corporación Local deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia. Especialmente, en lo que respecta a la contaminación industrial, se aplicará la Orden de 18 de Octubre de 1976, sobre preservación y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

#### **Art. 46. AGUAS RESIDUALES**

1. Las aguas residuales que viertan a cauces públicos deberán ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados estimándose que éstos han sido eficaces cuando las aguas, en el momento del vertido, reúnan las condiciones siguientes:

a) Los sólidos en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 100 mg/l.

b) La D.B.O. será inferior a 300 mg/l.

c) El nitrógeno, expresado en N y NH, no será superior a 4,10 y 15 mg/l respectivamente.

d) El efluente cumplirá, en todos los casos, los límites de toxicidad establecidos en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

e) El efluente no tendrá en ningún caso, temperatura superior a 30° C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

f) El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de

que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

2. Los vertidos industriales a la red de alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento en estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

b) En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros.

- Temperatura	55° C
- Cobre	1 mg/l
- Cianuro	1-2 mg/l
- Cromo	3 mg/l
- Níquel	13 mg/l
- Zinc	5 mg/l
- Metales no férricos	10 mg/l
- PH	5,5 - 9,5
- SST	500 mg/l
- DBO	1.000 mg/l
- N. Total	200 mg/l
- Cloruros	5.000 mg/l

c) Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

#### **Art. 47. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS**

1. Con la formación de un vertedero controlado, se ha de conseguir proteger eficazmente el medio ambiente sometido a su influencia y solucionar la eliminación de los residuos durante un período predeterminado de años; el proyecto debe prever la recuperación del paisaje una vez clausurado el vertedero.

2. Las lluvias y las aguas subterráneas que inundan los depósitos de residuos, favorecen la formación de líquidos muy contaminantes, denominados lixiviados. Han de adoptarse diversas medidas para evitar que los lixiviados lleguen a contaminar acuíferos y/o cursos de aguas superficiales:

- a) Elección de una zona impermeable, o bien, impermeabilizar el terreno (mediante arcilla, gunitado y otros productos).
- b) Desviar y canalizar las aguas de escorrentía que lleguen al vertedero, y las que puedan resultar directamente afectadas.
- c) Recoger los lixiviados e impedir que contaminen las aguas. Depurarlas “in situ” o trasladarlos a otra estación depuradora.
- d) Impermeabilizar la superficie del vertedero para evitar que se produzcan filtraciones.

3. Como consecuencia de la descomposición anaerobia de los residuos, se produce gas metano que, a determinadas concentraciones (entre 5 y 10%), pueden explosionar; por encima y por debajo de esa concentración crítica, no existe tal peligro. En la construcción del vertedero, hay que tener en cuenta este peligro, que se puede evitar dispersando los gases mediante zanjás de ventilación natural, ventilación por tubos y por otros sistemas.

4. La fermentación anaerobia produce olores molestos y desagradables que pueden afectar intensamente a lugares alejados del vertedero; se pueden mitigar, en gran medida, con la elección de un emplazamiento protegido de los vientos dominantes que puedan llevar olores hacia los lugares habitados o hacia lugares transitados, con la cubrición diaria de los residuos depositados y con la adición de compuestos desodorantes, entre otras medidas.

5. En un vertedero no deben producirse combustiones. La ignición espontánea se evita con la extensión, compactación y cubrición diaria, con tierra de los residuos. Si éstos llegaran ardiendo al vertedero, deben extenderse y apagarse inmediatamente.

6. El riesgo de propagación de incendios desde el vertedero a las áreas colindantes, debe evitarse con el desbroce de los alrededores.

7. La proliferación de ratas, moscas, mosquitos, aves y otros animales que puedan verse por los residuos, debe evitarse por los riesgos sanitarios o otras molestias que entrañan. Mediante la cubrición diaria de los desechos y el vallado del recinto, se evitará este problema.

8. Los vertederos siempre resultan antiestéticos. Este efecto se puede contrarrestar con la elección de emplazamientos con escasa intervisibilidad, con la formación de barreras arboladas o el aprovechamiento de otras preexistentes, etc. (las pantallas de arbolado impiden igualmente, la difusión de los olores).

9. La clausura del vertedero debe prever la restauración paisajística del área utilizada. Es preciso recordar que en los vertederos se producen fenómenos de asentamiento por reducción gradual del volumen de los residuos mientras dura su descomposición. El 90% del asentamiento total ocurre en los cinco primeros años, y el resto precisa períodos mayores. El fenómeno se puede paliar, en alguna medida, depositando separadamente objetos grandes, neumáticos, etc.

#### **Art. 48. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS**

1. La simplificación del vertido controlado cuando el aporte de residuos no justifique el desembolso que supone esta técnica, es lo que se conoce como vertido semicontrolado. Este se caracteriza por un control mucho menor de la explotación, lo que se traduce principalmente en una periodicidad de cubrición de los residuos mayor en un día.

2. El sistema de vertidos semicontrolados puede aceptarse si se estima la producción de residuos sólidos, pero en ningún caso, puede justificar el descuido de cualquiera de los aspectos que afecten al medio ambiente.

3. En todo caso, los residuos no deberán permanecer sin cubrir más de tres días (en casos extremos, una vez por semana).

4. Por otro lado, el método de la franja o trinchera, puede ser el más adecuado para estos vertidos.

#### **Art. 49. RUIDOS Y VIBRACIONES**

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior desde el ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

a) Áreas industriales:

- Entre las 8 y 22 horas..... 70 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas..... 55 dBA.

b) Áreas Residenciales, Urbanas y Rurales:

- Entre las 8 y 22 horas..... 55 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas..... 45 dBA.

2. En el ambiente interior de los recintos, regirán las siguientes disposiciones:

a) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA. sin la previa adopción de medidas correctoras adecuadas en el local. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina o vivienda, sea superior a 28 dBA. quedará prohibido el trabajo nocturno entre 22 y 8 horas. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior, bajo ningún concepto, a 30 dBA.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma a cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

c) Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 pals.
- En el límite del recinto en que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

3. Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias para el cumplimiento de estas normas.

**Art. 50. MOVIMIENTOS DE TIERRA**

Los movimientos de tierras precisarán licencia municipal y autorización de la Administración autonómica dentro del ámbito de la Sierra de Ancares, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje.

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de las vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

**Art. 51. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS**

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

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

**Art. 52. OTROS ELEMENTOS**

Se tomarán medidas de protección cuando se trate de la colocación de carteles, anuncios o símbolos,

localización de estercoleros, y cualquier acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

Se prohíbe la publicidad del tipo valla publicitaria en Suelo Rústico, así como toda aquella pintada o tallada sobre elementos naturales.

En el ámbito del Espacio Protegido se prohíbe la colocación de publicidad en Suelo Rústico salvo la señalización viaria, la contemplada en el programa de Uso Público y la de protección o actividad de gestión del Espacio Natural.

#### **Art. 53. ACTIVIDADES CLASIFICADAS**

Deben ajustarse a lo dispuesto en La Ley 11/2003 de 11 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Molestas: Aquellas que producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

Insalubres: Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

Nocivas: Las que producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas: En las que se originan productos susceptibles de ocasionar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

### **TITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

#### **SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS**

##### **SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

#### **Art. 54. SECTOR**

En el Suelo Urbano, se entiende por Sector, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Para su desarrollo, el Sector podrá dividirse en varias Unidades de Actuación.

1. Los sectores son los ámbitos delimitados para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, los sectores se definirán en el instrumento de planeamiento general. En suelo urbanizable no delimitado, los sectores se definirán por los propios Planes Parciales que los desarrollen, conforme a los criterios señalados al efecto en el planeamiento general.
3. La delimitación de sectores se efectuará atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. En suelo urbano no consolidado los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable los sectores también podrán ser discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

En suelo urbano no consolidado los sectores podrán ser discontinuos.

#### **Art. 55. MANZANA**

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público.

#### **Art. 56. PARCELA**

Se entenderá por parcela, en suelo urbano o urbanizable, toda superficie acotada de terreno que tenga como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma, así como servir de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Cuando la parcela provenga de una redistribución del suelo como consecuencia de la acción urbanizadora, su delimitación no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad o unidades de propietarios.

Toda parcela debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya entre en uso.

#### **Art. 57. PARCELA NETA**

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, reparcelación o definición precisa resultante de las Normas Urbanísticas, un Plan Especial o un Estudio de Detalle.

#### **Art. 58. PARCELA MÍNIMA**

En estas Normas, se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma, en función del ancho y largo de las mismas o del tamaño de la parcela, quedando sujeta la edificación sobre la misma al cumplimiento de dichas condiciones. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solo en determinados casos se autorizarán parcelas de menor dimensión cuando se justifique que corresponde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de estas Normas.

#### **Art. 59. SOLAR.**( art. 22 LEY 5/99.)

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, 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 exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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.

Se entenderá por solar toda aquella parcela que, encontrándose en Suelo Urbano, cuente con definición de alineaciones y rasantes y cumpla las condiciones mínimas de urbanización señaladas para cada zona (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.)

#### **Art. 60. DENSIDAD RESIDENCIAL**

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha.).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición. A los efectos de estas Normas, se entenderá lo siguiente:

a) Se denomina bruta la densidad media sobre la superficie total de una zona o polígono, descontando en su caso la superficie afectada por los sistemas generales, pero no así la correspondiente a los sistemas locales o interiores del área.

b) Se denomina neta, a la densidad media sobre cada parcela, incluyendo el espacio libre de uso privado y, en su caso, los espacios libres o de aparcamiento de uso comunitario de una unidad elemental de viviendas.

#### **Art. 61. SUPERFICIE**

1. Superficie edificable es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las dimensiones que, en cada caso, se fijen.

2. Superficie edificada o construida:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendedores, cuerpos volados y miradores. Se mide en m<sup>2</sup>. de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los porches, corredores, terrazas y balcones abiertos o semicerrados computan al 50% de su superficie construida real.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) En planta baja, la proyección del edificio sobre el suelo, incluyendo los cuerpos volados y los espacios subterráneos si se destinan a uso público. No considerándose como tales los aparcamientos y usos auxiliares.

d) Total, es la suma de las anteriores.

3. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable total computable que estas Normas autorizan construir.

b) Este máximo podrá ser definido de dos maneras:

b1) Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de la profundidad y frente de la edificación, separaciones y máximo número de plantas, que se concretan en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que decidirá la máxima superficie que se puede edificar.

b2) Asignando un índice de aprovechamiento, neto o bruto, por cada m<sup>2</sup>. de superficie de la parcela o zona.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

## Art. 62 EDIFICABILIDAD

### 1. Volumen edificable.

a) Por razones de claridad de conceptos, estas Normas no delimitan ni definen en ningún caso volúmenes edificables, al no ser siempre igual la altura entre plantas. La edificabilidad se asigna siempre respecto a superficie cubierta construida

b) En cualquier caso, es posible hacer la equivalencia en m<sup>3</sup>., multiplicando cada superficie construida por la altura que la separa de la cubierta o planta superior.

### 2. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

c) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que pueda contener en su interior el volumen de la edificación correspondiente a la aplicación de la máxima edificabilidad asignada a la parcela, respetando a su vez todas las limitaciones que regula la posible ordenación de volúmenes tales como las alineaciones exteriores e interiores, la máxima profundidad edificable, el retranqueo si se realiza, la máxima altura edificable, las separaciones a lindes de parcela y toda otra que condicione el desarrollo y forma del volumen edificado.

b) La envolvente máxima de una manzana será el conjunto de envolventes máximas resultantes de la aplicación geométrica de la edificabilidad por parcela y los condicionantes que regulen la ordenación de volúmenes en cada una.

### 3. Edificabilidad de parcela o solar.

Será la superficie máxima edificada que sea posible asignar a una parcela o solar, según alguno de los dos sistemas de definición de la misma señalados en estas Normas. No es un valor que estas Normas definen siempre directamente sino que, en general, deberá obtenerse, en cada caso ya sea a partir del conjunto de condiciones de volumen que se concretan en la máxima envolvente edificable, ya sea a partir del índice de aprovechamiento aplicado a la superficie del solar o parcela de que se trate.

### 4. Índice de aprovechamiento o edificabilidad.

Se limita por las alturas y fondos edificables en zonas de edificación aislada.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificada que estas Normas autorizan construir por cada m<sup>2</sup>. de superficie de zona, solar o parcela que tenga asignado un uso o usos edificables (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

b) El índice de aprovechamiento viene señalado por estas Normas según las distintas zonas o manzanas y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas, en caso de las zonas o netas en caso de las manzanas.

Los sótanos, semisótanos y superficies bajocubierta destinados a trasteros, garajes e instalaciones comunes del edificio no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad.

## SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS TIPOS EDIFICATORIOS

### Art. 63. EDIFICACION EXENTA O AISLADA

Aquella construcción, que estando en una sola propiedad, no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando ésta para espacios libres de uso público o de los propietarios.

#### **Art. 64. EDIFICACIÓN ADOSADA**

Es la construcción que estando en una sola propiedad tiene una superficie medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta de todas las demás.

#### **Art. 65. EDIFICACION AGRUPADA**

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

#### **Art. 66. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS**

Aquella que solo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

#### **Art. 67. EDIFICACION TRADICIONAL**

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940, por entender que es a partir de esa fecha que se comienza a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En suelo Urbano este tipo de edificación mantiene fachada a viario y se adosa a los linderos adyacentes, desarrollando la vivienda o construcción dentro de la parcela con pequeñas edificaciones relacionadas entre sí mediante patios (antiguos corrales)

### **SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESPACIOS LIBRES**

#### **Art. 68. ALINEACIONES**

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas para los solares por las Normas Urbanísticas en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que las Normas Urbanísticas establecen al interior de las parcelas, para deslindar las partes de las mismas que son edificables con distintas intensidades y usos y las que no son edificables, salvo en los casos previstos en estas Normas.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Urbanísticas y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Norma sobre el Plano, como es usual para el resto de las disposiciones establecidas en estas Normas.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para edificación como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

#### **Art. 69. RASANTES**

Serán las existentes en vías consolidadas y las que señalen los servicios técnicos o la Comisión de obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc.

#### **Art. 70. FONDO DE EDIFICACION**

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.
2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.
3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en las Ordenanzas particulares para cada una de las zonas. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.
4. Para la profundidad de edificación no solo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.
5. Cuando el edificio se encuentre con fachadas opuestas a calles a distinta rasante, podrá autorizarse para las plantas que se admitiesen por debajo de la planta baja, aunque no para ésta, aumentar el fondo máximo permitido en la ordenanza particular hasta los 15 m., de cara a facilitar la construcción de garajes, respetando en todo caso el ancho fijado para los viales, los espacios previstos para zonas verdes públicas, retiros a linderos y colindantes, luces rectas, etc. El volumen que resultase no podrá rebasar en ningún punto de su perímetro el 50% de la altura máxima de cornisa establecida por la Ordenanza particular de cada caso, además de las restantes condiciones del presente capítulo.

#### **Art. 71. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION**

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.
2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.
3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito de frente mínimo.

#### **Art. 72. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION**

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

#### **Art. 73. PATIOS DE EDIFICACION**

1. Se denomina genéricamente “patios de edificación” a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial.
2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública.

#### **Art. 74. PATIO DE MANZANA**

Es el espacio libre interior delimitado por el conjunto de las alineaciones interiores de los solares de una manzana.

#### **Art. 75. PATIO DE PARCELA**

Se entenderá como patio de parcela, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, todo él dentro de una sola parcela o junto a la linde medianera de la misma.

#### **Art. 76. PATIOS CERRADOS**

Son aquellos patios delimitados por la propia edificación en todo su perímetro.

#### **Art. 77. PATIOS ABIERTOS**

Son aquellos patios delimitados en parte del perímetro por la propia edificación quedando el resto libre bien sea a fachada, a patio de manzana o a medianería de manera provisional.

#### **Art. 78. PATIOS MANCOMUNADOS**

Son aquellos patios practicados en medianerías de parcelas colindantes comunicados entre sí, continuos, compartiendo derechos y cargas.

Sus dimensiones y condiciones serán las aplicables a los patios de parcela, con los que se asimilan, si bien podrán realizarse pactos entre colindantes, con las debidas garantías, que aseguren el cumplimiento de estas condiciones de forma conjunta, independientemente de que no lo hagan de manera individual.

#### **Art. 79. PARED MEDIANERA**

1. A efectos de estas Normas, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores que pueden prolongarse o no del otro lado.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedara oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del constructor de la edificación.

#### **Art. 80. SEPARACIONES**

1. Para las zonas en que el tipo de construcción no es entre medianeras, se establecen las distancias mínimas que la edificación sobre la parcela deber separarse de los lindes de la misma, ya sean los laterales, el frontal exterior, el fondo interior o todos a la vez, así como la separación mínima entre edificaciones de parcelas contiguas.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianería y debe

entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación o límite de la actividad.

#### **Art. 81. RETRANQUEO**

Se entenderá por retranquearse, disponer la edificación de modo que no coincida con las alineaciones, y retranqueo, la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial, o lindero de la finca, y la fachada de la edificación.

#### **Art. 82. COLINDANTES**

Se entenderá por tal a los siguientes:

a) Las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

b) Todas las fincas que se encuentran a menos de 75 m. de cualquier punto del perímetro que define la finca objeto de la actividad.

#### **Art. 83. LUCES RECTAS**

1. Se consideran luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y 5 m. a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

### **SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS**

#### **Art. 84. CUERPOS VOLADOS CERRADOS**

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas

#### **Art. 85. GALERÍAS**

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación que generalmente no sobresalen del plano de fachada, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes modulados, combinando las partes fijas y las practicables.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual están ventilando.

#### **Art. 86. MIRADORES**

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.

Estarán separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos, no reuniéndose las citadas condiciones tendrán la consideración de galería.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.

#### **Art. 87. BALCONES**

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin mas cerramientos que la barandilla de protección.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

#### **Art. 88. CORREDORES**

Responden a un caso particular de los balcones, cuando el desarrollo excede el frente máximo permitido, permitiendo el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

#### **Art. 89. TERRAZAS**

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50 % de la superficie real a efectos de edificabilidad.

### **SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 90. ALTURA**

1. Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en estas Normas.

Se entenderá por fachada principal aquella que la frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el portal de acceso al edificio.

3. La altura máxima de la edificación se regula en estas Normas, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

- a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos.

4. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

5. Cuando la fachada principal se hallare con frente a calle cuya rasante estuviera a nivel superior al resto de las rasantes perimetrales de la edificación podrá autorizarse aumento de altura de cornisa que no podrá en ningún caso exceder de una planta.

6. Altura de cornisa o alero es la distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del plano del alero, en caso de no existir éste se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, con la cara inferior del forjado inclinado de cubierta.

7. La altura total a cumbre es la distancia entre la rasante de la calle y el punto más alto de la cubierta. Para cada zona se fija un máximo de altura total autorizado.

#### **Art. 91. ALTURA LIBRE DE PISOS**

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo de planta correspondiente.

#### **Art. 92. PLANTA**

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.

Se distinguen los siguientes:

- a) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia a la rasante sea inferior a 1,30 m., ya sea por encima o por debajo de la misma.
- b) Planta Semisótano, aquella que tiene todo o parte de su techo sobre la rasante del terreno, más de 0,40 m. y menos de 1 m., por donde toma luces, y su piso total o parcialmente bajo ella. En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno.
- c) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.
- d) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.
- e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con dos fachadas externas de fondo superior a 6 m., cuando existan más de dos sótanos o semisótanos.

### **SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS**

#### **Art. 93. PENDIENTE**

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

#### **Art. 94. CORNISA**

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

**Art. 95. ALERO**

Parte del tejado que sobresale del plano de fachada.

**Art. 96. BUHARDILLA O CASETON**

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

**Art. 97. LUCERNARIO**

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

**SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA**

**Art. 98. PATIO DE MANZANA**

1. La separación mínima entre fachadas interiores del patio de manzana, vendrá definida en función de la altura de las edificaciones según el cuadro siguiente.

Altura	Dimensión mínima del círculo inscribible o de luces rectas (m.).
Número de plantas	
-----	
1-2	7
3	10
4	12

2. Las fachadas interiores de las edificaciones a patio de manzana, serán consideradas, a efectos de condiciones estéticas, como exteriores.

**Art. 99. PATIO DE PARCELA**

1. Los patios de parcela se clasifican, según dimensiones y la clase de piezas o dependencias que puedan abrir huecos a los mismos, en los siguientes tipos.

a) Tipo "A": Patio al que pueden abrir huecos de cuartos de aseo, despensas, trasteros, vestíbulos, escaleras y pasillos. Sus dimensiones permitirán inscribir en él un círculo de diámetro 3 m.

b) Tipo "B": Patio en el que se pueden abrir huecos, además de las piezas permitidas en el tipo "A", cocinas, dormitorios, locales de trabajo y oficinas. Sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro 5 m.

c) Tipo "C": Patio al que se pueden abrir huecos, además de los permitidos en el tipo "B", galerías y terrazas. Sus dimensiones permitirán inscribir en él un círculo de diámetro:  
5 m. para edificios de 1 y 2 plantas.  
7 m. para edificios de 3 plantas.  
10 m. para edificios de 4 plantas.

2. Las dimensiones mínimas deberán ser respetadas en toda la altura del patio, no pudiendo reducirse con cuerpos volados o salientes, sean del tipo que sean.

3. En los patios de parcela se podrá edificar solamente a nivel de la planta baja, siempre que en esta planta baja no haya viviendas. Se deberá, entonces, dejar acristalada la cubierta en, al menos, una superficie de 1/3 de la planta del patio y realizar en la misma los necesarios huecos de ventilación para la planta baja. El volumen así edificado será contabilizable para los cálculos de edificabilidad.

4. Se podrán cubrir los patios a la altura de la cubierta general del edificio, debiendo ser ésta

completamente translúcida o transparente, y dejando huecos perimetrales de ventilación suficiente para la renovación de aire de los locales a los que sirve el patio, en todo caso, al menos del 50% de la superficie de la planta del patio.

5. En cualquier caso, se deberán pavimentar los patios de parcela con materiales impermeables, estableciendo el pavimento con la inclinación necesaria para la escorrentía del agua de lluvia, que deberá ser recogida con sumideros con sifón hidráulico en el punto más bajo.

6. Los paramentos de los patios de los tipos “B” y “C” deberán ser tratados como fachadas.

#### **Art. 100. ALTURA LIBRE DE PISOS**

1. Se establece un mínimo para la altura libre de pisos que debe cumplir toda edificación de nueva planta. El mínimo será de 2,50 m. entre pavimento y cara inferior terminada del techo para la planta tipo. En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m. para el paso de instalaciones.

2. La altura libre de áticos será igual a las fijadas en el punto anterior para las plantas de piso en al menos el 50 % de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. La planta baja, tendrá una altura libre mínima de 2,80 m. y máxima de 4 m. En caso de plantas bajas con uso comercial se exigirá una altura libre mínima en toda edificación nueva planta de 3,20 m. En caso de rehabilitación o cambios de uso de locales en plantas bajas de edificios o existentes de escasa altura podrá admitirse una altura libre mínima de 2,50 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de los locales de uso público.

4. Las entreplantas, en caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se harán de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m. y la parte alta de 2,20 m., no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local. Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

5. La altura libre en sótanos y semisótanos será de 2,20 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,00 m. libres, como máximo en un 10 % de la planta.

6. Los semisótanos deberán tener una altura libre mínima de 3,20 m. para autorizar usos comerciales en ellos.

#### **Art. 101. CUERPOS VOLADOS**

1. No se autorizan los vuelos en planta baja.

2. En calles de anchura inferior a 6 m. se prohíben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 8 m. solamente se permitirán balcones y corredores.

3. El desarrollo máximo de vuelos abiertos en fachada se limita al 50% del desarrollo de la misma, tomada cada una de manera independiente.

4. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

5. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo del plano de la fachada y medido perpendicularmente a la misma de 1/10 de la altura máxima, con un máximo de 1,20 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo.

6. No obstante se permitirán, previa justificación y aprobación por parte del Ayuntamiento,

vuelos superiores en algún elemento puntual y singular, quedando siempre retranqueado el mismo 25 cm. del bordillo como mínimo.

7. En todo caso se respetará el arbolado existente.

8. Vuelos cerrados: El vuelo máximo autorizado es de 1,2 m. en defecto de lo establecido por cada Ordenanza particular.

9. Galerías: El vuelo máximo autorizado es de 1,2 m. en defecto de lo establecido por cada Ordenanza particular.

10. Miradores: El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m., su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica. Su superficie útil máxima será de 3 m<sup>2</sup>.

11. Balcones: El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., su frente máximo será de 1,20 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

12. Corredores: Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

13. Terrazas: Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m. no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería.

#### **Art. 102. FIJACIÓN DE ALTURA EN DIVERSOS CASOS**

1. Para edificaciones según alineación de vial.

En calles de pendiente, las alturas se medirán desde la cota de la acera en el punto medio de la fachada.

Si el solar tiene fachada a dos o más calles con distinta rasante o distinta pendiente, la cota de referencia es el punto medio entre las rasantes correspondientes a cada fachada.

2. Para edificaciones en bloque o aisladas en zonas de ladera

Se considerará cota de referencia el punto medio entre las cotas máxima y mínima correspondientes a las fachadas opuestas de la edificación que se quiera levantar, perpendiculares a la línea de máxima pendiente.

En los casos de gran desnivel, se escalonará la edificación a partir de los 12 m. de fondo, permitiéndose usos de vivienda en el frente de la edificación, bajo rasante, con un fondo de 8 m. desde la fachada, siempre que se cumplan el resto de condiciones de habitabilidad establecidas en estas Normas.

Todos los paramentos bajo rasante se tratarán como fachadas, sea cual sea el uso de los locales contiguos.

#### **Art. 103. ALTURA MÍNIMA**

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

#### **Art. 104. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

1. Serán permitidos por encima de la altura edificada los elementos siguientes:

a) La cubierta definitiva del edificio, que será inclinada en todos los casos, no sobrepasando el 51% (30°) de pendiente o la que se precise en la Ordenanza Particular de la zona.

b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionada, suministro de almacenamiento de agua, antenas, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, que en todo caso no alcanzará en cumbre una altura superior a 4 m. medidos a partir del plano del último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres, lucernarios, etc.

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, y como es tradicional, se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,75 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado de cubierta, en todo caso ésta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida.

b) La pendiente máxima del plano de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será de 30° y la pendiente mínima será de 15°, ambas medidas sobre el plano horizontal de máxima altura, y a partir de su contacto con la fachada.

c) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,20 m. de anchura y 1,20 m. de altura a su propio alero. Se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes, del resto de casetones y de las chimeneas. El desarrollo total no podrá superar el 50 % del frente de cada fachada.

d) Podrá avanzarse hasta el plano de fachada uno, y solo uno, de estos casetones. Como máximo, la longitud horizontal de este cuerpo, medida en el plano de fachada, no será superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte. Su longitud horizontal máxima será 3,60 m., debiendo cubrirse con faldones del mismo material y pendiente que el edificio. La separación entre este cuerpo saliente y los edificios colindantes será como mínimo de 1,20 m.

e) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,5 m. medidos a partir de la cara superior del último forjado.

f) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la Ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

#### **Art. 105. MARQUESINAS Y TOLDOS**

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 2,80 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle ó 2 m.

Las aguas no podrán verter a la vía pública. Su espesor no superará los 0,30 m.

#### **Art. 106. MUESTRAS LUMINOSAS. CARTELES. BANDERINES**

No podrán exceder el vuelo fijado para los cuerpos volados permitidos en cada Ordenanza particular, su altura mínima será de 2,80 m. En la planta baja podrán ocupar únicamente una franja de dimensiones inferiores a 1 m., situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos, en las plantas superiores esta franja se colocará únicamente en los antepechos de los huecos, independiente para cada hueco.

En las jambas del portal se permiten las placas, con una dimensión máxima de 0,45 m. y grosor de 0,03 m.

#### **Art. 107. LIBERACIÓN DE SUPERFICIES**

No podrán segregarse o separarse de la propiedad o la concesión las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la superficie máxima edificable de la construcción, considerándose éstas como superficies libres de uso privado, de servidumbre de paso, luces, vistas y no edificables, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

### **SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES**

#### **Art. 108. PORTALES Y ESCALERAS**

Los portales de viviendas colectivas y edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de la escalera.

Las escaleras comunes tendrán una anchura mínima de 1 m., con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 17,5 cm.

Se excluyen de estas condiciones las escaleras interiores de las viviendas.

#### **Art. 109. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS**

Se deberá tener en cuenta la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

#### **Art. 110. ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJES DESDE VÍA PÚBLICA**

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con locales interiores, bajo rasante o por encima, para aparcamiento de vehículos accesibles directamente desde vías con carácter público, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante el portón de entrada, interior al propio edificio o a la parcela, de 3 m. de ancho y 5 m. de longitud, como mínimo desde la línea de fachada o finca a dicha

puerta. Su pendiente no superará el 3 %.

## **SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SERVICIOS**

### **Art. 111. ILUMINACION**

1. Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo, despensas, vestidores, trasteros, etc.

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

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

### **Art. 112. VENTILACION**

1. Para garantizar al usuario de las viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación forzada permanentes, las habitaciones tendrán superficies practicables en las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo deberá ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. A efectos de exigencias ambientales y de confortabilidad, los valores de ventilación mínima y máxima según el tipo de actividad serán los señalados en la tabla 2.1. de la IT. IC. 02 (O.P.G. 16 de Julio 1981, B.O.E. 13 Agosto 1981)

### **Art. 113. CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES**

Con carácter mínimo, salvo en las actuaciones con edificios catalogados objeto de protección Histórico-Artística., se tendrán en cuenta las siguientes Normas.

1. Habitabilidad y composición de las viviendas.

a) Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, abriendo huecos todas las piezas habitables a espacio abierto o patios cumpliendo las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Al menos, dos de los huecos, uno de los cuales será necesariamente el estar o estar-comedor, recaerán sobre la calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana.

b) Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

c) Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta de vestíbulo, cocina, estar-

comedor, cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

d) Cuando las normas específicas de edificación no lo impidan, podrán disponerse estudios compuestos por estar-comedor-cocina-vestíbulo, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil, no será inferior a 32 m<sup>2</sup>, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a 2,20 m.

## 2. Características funcionales de la vivienda.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estar: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m<sup>2</sup>.
- b) Estar-Comedor: Tendrá superficie útil no menor de 14 m<sup>2</sup>.
- c) Estar-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 20 m<sup>2</sup>, cumpliendo el resto de condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armarios
- d) Cocina: Tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>.
- e) Cocina-comedor. Tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>.
- f) Dormitorio doble: Tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, sin contar los armarios empotrados.
- g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de 6 m<sup>2</sup>, sin contar armarios empotrados.
- h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor a 3 m<sup>2</sup>. y dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera, y un inodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina, ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas quedarán separadas por un distribuidor con doble puerta; en caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo acceder al resto desde los dormitorios.
- i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de 0,90 m.
- j) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, toda vivienda de más de un dormitorio, estará dotada de un tendedero cubierto y abierto al exterior, de una superficie igual o superior a 2 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse en él un círculo de 0,80 m. de diámetro. El tendedero se diseñará de modo que impida la visión de la ropa tendida desde la vía pública, sin verter aguas a la misma
- k) Vestíbulo: Tendrá un lado no menor de 1,20 m.

## 3. Altura libre:

La altura libre mínima de las piezas que integran la vivienda, se establece en 2,50 m., aunque excepcionalmente en los casos de reformas o rehabilitaciones, ésta puede reducirse a 2,20 m. hasta un porcentaje máximo del 40% de la superficie útil de la pieza habitable.

En baños, aseos, pasillos, cocinas, despensas, etc. la altura libre mínima se fija en 2,20 m.

## 4. Normativa complementaria:

Para la composición y diseño de las Áreas Funcionales y Espacios Comunes, se estará a lo dispuesto por la Normativa Vigente Autonómica o Estatal.

En las Viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto por las respectivas Disposiciones Vigentes.

## 5. Condiciones de la Instalaciones:

Además de la Normativa Específica, se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Instalaciones de Transformación: Cuando se prevea su instalación no podrán situarse por

debajo del segundo sótano o semisótano, ni podrán ocupar la vía pública con alguna instalación auxiliar a excepción, en casos justificados, del cuadro de mandos para alumbrado público.

b) Cuarto de contadores y controles: Se dispondrá un armario o local reglamentario por cada una de las instalaciones diferenciadas del edificio, y al menos para las de Abastecimiento de Agua, Red de Electricidad y Alumbrado, e Instalación Telefónica.

c) Instalación telefónica y de interfonía: Todos los edificios deberán prepararse para recibir canalizaciones telefónicas siempre que se hallaren en áreas urbanas, y los destinados a viviendas en todos los casos.

En los edificios de viviendas colectivas se deberá establecer obligatoriamente intercomunicación entre el portal y cada una de las viviendas.

d) En todos los edificios de viviendas colectivas y usos de equipamiento se instalará antena colectiva de TV-FM.

La instalación de antena parabólica se realizará en el punto de menos impacto visual, según criterios de ocultación de vistas desde espacios públicos inmediatos, y no alteración de las visuales panorámicas desde la lejanía.

e) Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire:

Todos los edificios de viviendas estarán dotados de sistemas de calefacción, incluyendo en todo caso elementos emisores de calor en cada local habitable según la reglamentación técnica de aplicación.

En caso de instalaciones de aire acondicionado, la salida de aire caliente deberá realizarse de modo que no supere la velocidad de 0,25 m/seg. a una altura del suelo o pavimento de piezas habitables superior a 2 m., con un nivel de presión sonora inferior a 50 dBA.

f) Todo edificio residencial o de uso colectivo de altura superior a 3 plantas o 10,50 m, incluso en viviendas unifamiliares, deberá disponer de ascensor u otro sistema mecánico de elevación homologado.

El acceso al ascensor desde la vía pública en caso de edificios residenciales o de pública concurrencia no incluirá escaleras ni peldaños aislados, pudiendo realizarse con rampas de pendiente inferior o igual al 10% cumpliendo el resto de medidas mínimas de accesibilidad de la Normativa Legal de aplicación.

En caso de actuaciones sobre edificios catalogados o imposibilidad manifiesta para cumplir la anterior condición, deberá condicionarse la licencia a la tramitación de un Proyecto que justifique las mencionadas circunstancias.

g) Señalización. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente de acuerdo con los Códigos Municipales de Identificación.

Los recorridos interiores en edificios de uso público y de varias viviendas deberán tener recorridos interiores señalizados, con indicación de puntos de salida y vías de emergencia en su caso, así como equipos de alumbrado con autonomía de funcionamiento en caso de corte del suministro no inferior a 1 hora.

Se señalará cada una de las unidades residenciales o de vivienda existentes en el edificio.

h) Servicios postales: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

i) Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Sólo se admite el vertido libre de aguas pluviales cuando el goteo de recogida se produzca en el interior de la propia parcela.

En Suelo Urbano se deberá acometer forzosamente a red general, por medio de colector desde arqueta o pozo de registro registrable.

En caso de existencia de vertidos debidos a usos de garaje o aparcamiento o usos similares, se situará una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta o pozo general.

Los vertidos debidos a usos industriales, deberán contar con un sistema de depuración según el caso, que deberá ser previamente aprobado por los Organismos Competentes.

Con carácter general en otros casos se prohíbe verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos, respetando las siguientes determinaciones:

1º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

2º) En caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

3º) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán recoger en planos, a partir de los estudios del Instituto Geológico Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

4º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

j) Los trasteros y locales de almacenamiento cumplirán la normativa de protección contra incendios, dispondrán de vías de acceso de anchura no inferior a 1,20 m.

k) Evacuación de humos.

Se prohíbe la libre salida de humos por fachadas, patios comunes o ventanas. Es preceptivo el empleo de productos de sección y características adecuadas debidamente asilado y revestido. En caso de soluciones vistas, el acabado será acorde al tratamiento de fachadas.

Las salidas de humos estarán como mínimo 1 m. por encima del punto de cubierta más alto en un radio inferior a 10 m. Dispondrán de filtros depuradores y sistemas de aspiración con impulsión vertical los edificios de viviendas colectivas y de usos públicos, adecuados al combustible e intensidad de uso de la instalación. En los restantes casos se garantizará en todo caso la velocidad mínima de expulsión de gases de 8 m/seg.

No podrán utilizarse como elementos constitutivos de la chimenea paramentos del edificio.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

#### **Art. 114. SERVICIOS HIGIÉNICOS**

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

#### **Art. 115. BARANDILLAS Y PETOS**

Los huecos abiertos directamente al exterior, balcones, corredores y planos con desniveles superiores a 0,50 m. estarán protegidos para prevenir caídas fortuitas. Del mismo modo los perímetros de las terrazas contarán con un antepecho o barandilla adecuadamente diseñados. Su altura mínima será de 0,95 m., los espacios entre los barrotes de las barandillas, sean verticales u horizontales, no superarán los 15 cm.

#### **Art. 116. GARAJES Y APARCAMIENTOS**

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

En ambos casos las dimensiones mínimas por plaza serán 4,5 m. de longitud y 2,20 m. de ancho excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos y cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad, ventilación y protección contra incendios de los mismos y de sus usuarios.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup>. de local o edificación para otros usos, bien sea dentro de la misma o en espacio abierto dentro de la propia parcela, pudiendo emplazarse en vía pública hasta el 50% de las mismas en caso de Sistemas de Equipamientos.

#### **Art. 117. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS**

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengán exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo
- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.
- Condiciones para centros sanitarios.
- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Condiciones para edificios de alojamiento rural
- Condiciones para centros escolares y guarderías
- Condiciones para instalaciones deportivas
- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

### **SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

#### **Art. 118. CONTROL MUNICIPAL**

La corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas de acuerdo con la LS/76.

#### **Art. 119. PRINCIPIO LEGAL**

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los incluidos en el catálogo de estas Normas con la categoría de Protección Integral.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

#### **Art. 120. SILUETA DE LOS NÚCLEOS**

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la aparición de edificios o instalaciones de carácter o aspecto externo discordante con el ambiente del conjunto.

#### **Art. 121. TIPO DE EDIFICACIÓN**

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo Rústico los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras.

Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

#### **Art. 122. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS**

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

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

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. De igual manera, las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano, fibrocemento, por ejemplo).

Las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, incluso en áreas urbanas, salvo en edificaciones especiales en que se justifique adecuadamente esta particularidad.

#### **Art. 123. VENTANAS Y HUECOS**

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la localidad.

De ser necesaria la apertura de grandes huecos se huirá de la ventana apaisada, recurriendo a las galerías, miradores o alternancia de huecos y macizos.

En la elección de las carpinterías se tenderá en lo posible a la madera pintada en colores no disonantes.

En las construcciones adosadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1,20 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

#### **Art. 124. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES**

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con los edificios principales que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad ventanas, puertas, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

#### **Art. 125. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS**

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

## **Art. 126. ELEMENTOS DE INSTALACIONES**

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

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

## **Art. 127. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

### 1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, grises, etc.). El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería se realizará con mortero de cal, su espesor mínimo, para ser considerados como tales, será de 12 cm.

Los materiales extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- ladrillo cara vista
- cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- fibrocemento
- bloque de hormigón en su color, salvo el tipo "Split"
- materiales metalizados, plásticos o brillantes, etc.
- aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón.

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

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento se prohíben. Los existentes en fachadas, medianerías o cubiertas se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, prohibiéndose las de apariencia metálica brillante (aluminio en su color natural en especial).

Materiales de cubiertas.

Las cubiertas deberán adaptarse al color tradicional de la zona: negro, de la pizarra, como tolerable, evitando las cubiertas de fibrocemento por lo que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación. Dentro de esta tonalidad básica, los materiales podrán variar de calidad de tal forma en lugar de pizarra, se admiten materiales de coloración similar.

En edificaciones de uso especial (naves agrarias o industriales) y grandes dimensiones (mayores

de 400 m<sup>2</sup>.), se permite el uso de fibrocemento o materiales metálicos, siempre que mantengan este color dominante de la zona.

Se prohíben los materiales plásticos translúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m<sup>2</sup>. y separados al menos 3 m.

Se prohíben las terrazas a nivel de cubierta.

#### **Art. 128. CIERRE DE FINCAS**

##### 1. Vallados en Suelo Rústico

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

Materiales autorizados:

- cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre)
- murete de mampostería del lugar (1 m.)
- alambrada ligera con poste vertical de madera (1,50 m.)

Cuando el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos podrá realizarse en hormigón armado, con una altura máxima de 1,50 m., cubriéndose en este caso con un sistema vegetal o con mampostería de piedra del lugar.

##### 2. Vallados en suelo urbano

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 0,50 m. de altura desde la rasante.

Materiales autorizados:

- murete de mampostería del lugar
- enfoscado pintado o bloque de hormigón cara vista, tipo "Split", en tonos tradicionales de la zona
- ladrillo rústico en tonos tradicionales
- forja, fundición, verja o entramado metálico pintado de colores tradicionales.

Cuando las alineaciones establecidas por el Planeamiento, o las necesidades de ensanchamiento de las calles, impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material y disposición originales.

#### **Art. 129. MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

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

- b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
- e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
- f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

### Art. 130. AJARDINAMIENTOS

#### 1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo Rústico.

En Suelo Rústico, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona, evitando introducir visualmente en el paisaje tramas vegetales extrañas o delimitaciones de parcela de marcado contraste geométrico en relación con las formas naturales.

\* Especies arbóreas recomendadas en zonas de ladera

- Quercus pyrenaica (roble)
- Quercus ilex (encina)
- Acer campestris (arce)
- Pinus nygra (pino)

\* Especies arbóreas recomendadas en fondo de valle

- Populus sp. (chopo)
- Fraxinus sp. (fresno)
- Juglans regia (nogal)
- Alnus sp. (aliso)
- Betula sp. (abedul)

\* Especies arbustivas recomendadas en zonas de ladera

- Crateagus monogyna (majuelo)
- Rosa canina (rosa rugosa)
- Prunus avium (cerezo silvestre)
- Malus sylvestris (manzano silvestre)
- Sorbus sp. (serbal)
- Arbustus unedo (madroño)

\* Especies arbustivas recomendadas en fondo de valle

- Salix sp. (sauce)
- Corylus avellana (avellano)

#### 2. Ajardinamiento de Instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como Rústico, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

En los proyectos vendrá recogida la plantación en la parcela, señalando su número y especies, no debiendo ser inferior a un árbol y tres arbustos por cada 50 m2. de parcela total.

### SECCIÓN QUINTA. OTRAS CONDICIONES

#### Art. 131. CONSTRUCCIONES SINGULARES

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular.

### **Art. 132. SERVIDUMBRE DE PASO**

1. Los propietarios de solares o parcelas en los que haya servidumbre de paso y otros cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones, salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.

2. Si la servidumbre es de paso hacia instalaciones, edificaciones interiores existentes, éstas deberá medir un ancho mínimo de 3 m. en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación a la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo, si la servidumbre se encuentra en la linde de dos parcelas o solares de distinto propietario; y la totalidad del ancho que falta, si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

3. Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera colindante no tiene huecos de los de tipo de habitaciones vivideras o cocinas y, además, la servidumbre se encuentra dentro de la propiedad que se construye aunque esté en la linde de la misma, entonces se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura mínima de 4 m. y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la fachada contigua por medio de pozos de ventilación.

4. El Ayuntamiento tiene facultad para crear o cerrar servidumbres de paso, cuando, escuchados los interesados y debidamente estudiada la situación planteada, estime que es necesario hacerlo así, procurando que los costos y cargas recaigan sobre los causantes de la irregularidad. Se supone que las instalaciones o edificaciones interiores existentes, cuyo uso permanece de acuerdo con el plan, tienen derecho a servidumbre, estando previsto este artículo para regularizar aquellas situaciones en las que una servidumbre es objetada como tal y el planeamiento puede cambiar de uso los espacios interiores que comunicaban por medio de esta servidumbre, o bien, cuando las consolidación de un uso determinado en los espacios interiores exige el reconocimiento de la servidumbre de paso con pleno derecho. El Ayuntamiento podrá asimismo crear, suprimir o modificar servidumbres sobre señales, soportes o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, haciéndolo a su cargo, evitando en lo posible las molestias y avisando, a los efectos, que por su parte tendrán el deber de consentir las mencionadas servidumbres.

### **Art. 133. SOLAR NO COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN EXTERIOR**

1. Es aquel atravesado por la alineación exterior o bien que no tiene contacto con la misma.

2. Para ser edificado, en el primer caso, el propietario del mismo tiene que ajustar la edificación a la alineación exterior marcada en los Planos de Ordenación, o en las disposiciones de esta Normativa donde se regulen los anchos de viales y separaciones al eje a borde de los mismos. En el segundo caso, podrá acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación exterior, por libre contrato de compra-venta, y de no hacerlo no podrá reclamar ningún tipo de indemnización.

3. Si el propietario de la parte que resta fuese el Ayuntamiento y estimase la conveniencia de que esa parte que resta siga siendo de dominio público adscrito al Sistema Viario, para ensanchar parcialmente las aceras peatonales y organizar localmente entrantes en los que instalar equipamientos y recreo, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud de compra sin que ello de lugar a indemnización alguna.

### **Art. 134. EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN.**

1. Es aquella atravesada por la alineación exterior o bien que no tiene contacto con ella.

2. En el primer caso, la edificación, además de estar fuera de alineación, podrá ser declarada fuera de ordenación, con las consecuencias que de la misma se derivan. En el segundo caso, se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta la alineación exterior por libre contrato de compra-venta, para su conversión, y que solo será edificable en el momento en que se construya un nuevo edificio que

sustituya al anterior.

3. Si el propietario de la parte que resta es el Ayuntamiento, se podrá proceder como queda explicado en el artículo anterior.

#### **Art. 135. EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.** (art. 64 Ley 5/99)

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

#### **Art. 136. PUBLICIDAD**

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo Rústico, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

#### **Art. 137. POZOS**

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

- c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m2. por unidad.
- e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.
- f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

## **TITULO V. REGULACION GENERAL DE USOS**

### **Art. 138. USOS URBANÍSTICOS**

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

### **Art. 139. USO DOMINANTE**

Señala cual es el uso predominante en cada área delimitada por el Planeamiento.

#### **Art. 140. USO DE ACTIVIDADES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL**

Por su carácter indeterminado, deberá ser declarado o reconocido como tal por la CTU (Comisión Territorial de Urbanismo) que deberá precisar además si puede o debe implantarse en el medio rural (Suelo Rústico).

#### **Art. 141. USO PERMITIDO**

Aquel que se considera como dominante o compatible con éste en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

#### **Art. 142. USO CONDICIONADO. USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RUSTICO. AUTORIZACION DE USO EN SUELO RUSTICO.**

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

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

- Servicio Territorial de Fomento.
  - . Comisión Territorial de Urbanismo
  - . Dirección General de Carreteras e Infraestructuras
- Consejería de Agricultura y ganadería.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente
  - . Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental
  - . Comisión de Actividades Clasificadas
  - . Espacios Naturales
- Unidad de carreteras de la Diputación Provincial.
- Confederación Hidrográfica del Sil
- Servicio Territorial de Patrimonio Cultural.
- Los demás que posean legislación sectorial establecida respecto del uso a desarrollar.

#### **USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO:**

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes

que no estén declaradas fuera de ordenación.

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

Estos usos se definen, según cada categoría de suelo Rústico, como:

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

#### **Art. 143. USO PROHIBIDO**

Es aquel que se considera inadmisibile por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación.

En todo caso exige una transformación de la naturaleza jurídica del suelo con anterioridad a cualquier autorización o licencia.

#### **Art. 144. COMPATIBILIDAD DE USOS**

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

#### **Art. 145. USO FUERA DE ORDENACION**

Se aplicará lo establecido en el Art. 64 de la Ley 5/99. (También art. 135 de estas Normas)

#### **Art. 146. CAMBIO DE USO**

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

#### **Art. 147. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES**

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados señalados más adelante.

1. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
2. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal
3. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
4. Usos residenciales

5. Usos de equipamiento social y obras públicas
6. Usos industriales y aprovechamientos extractivos

## **SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA**

### **Art. 148. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL**

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

### **Art. 149. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE**

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

### **Art. 150. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE**

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo Rústico (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.)

## **SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMINETO FORESTAL**

### **Art. 151. DEFINICIÓN**

1. Se considera como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies vegetales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

- Agrícolas
- Forestales
- Ganaderas y piscícolas

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del

Ministerio de Agricultura o de la Junta de Castilla y León.

## **SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS AGRÍCOLAS**

### **Art. 152. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN**

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.
2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:
  - a) Agricultura extensiva
  - b) Agricultura intensiva

### **Art. 153. AGRICULTURA EXTENSIVA**

1. Son criterios específicos de la presente Normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.
2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo Rústico.
3. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

### **Art. 154. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA**

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.
2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.
3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o “proindiviso”, para explotaciones individuales o en cooperativa.
4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetaran las divisiones.
5. Sobre las huertas, existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:
  - a) Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
  - b) Superficie máxima 4 m<sup>2</sup>.
  - c) Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón o ladrillos vistos que deberán revocarse y pintarse en color no disonante. No contendrán instalación alguna, resolverán la iluminación y ventilación a través de la puerta de acceso, sin abrir ningún hueco más.
  - d) Si son prefabricadas, los prototipos deberán ser aprobados por las corporaciones

locales, previo informe vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo.

e) Se mantendrán retranqueos de 5 m. a eje de caminos, y de 3 m. a linderos, salvo existencia de pacto de adosamiento.

f) Las casetas de aperos sólo se permitirán en zonas de cultivos intensos y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitaciones humanas o animales.

#### **Art. 155. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS**

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.

2. Estarán sujetos a condiciones de edificación y dimensiones de las fincas análogas a las del uso de las huertas dispersas, con la posibilidad de construcción de semilleros.

3. Los viveros comerciales que requieran unas construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima de edificación 10% de la parcela.
- b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo Rústico en que se encuentre, con una sola planta.
- c) Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS FORESTALES**

#### **Art. 156. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN**

1. Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

Se clasifican en:

- Aprovechamiento forestal tradicional
- Aprovechamiento forestal productivo

#### **Art. 157. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL**

Aprovechamiento controlado de los recursos forestales de acuerdo con su legislación sectorial.

#### **Art. 158. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO**

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

### **SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS Y PISCÍCOLAS**

#### **Art. 159. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN**

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

3. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:
- Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.
  - Ganadería industrializada, desligada del sustrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

4. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

- Ganado mayor, vacuno o equino.
- Ganado menor, ovino o caprino.
- Ganado porcino avícola, conejero, etc.

5. A los efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

#### **Art. 160. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO**

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen las presentes Normas.

b) Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tendejones de aperos y máquinas y otro análogos que siendo de nueva planta o por ampliación no sobrepasen los 100 m<sup>2</sup>., se consideran uso permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

c) Cuando se supere dicha superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo a la concesión de la licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Registro de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

d) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) Los establos y sus edificaciones auxiliares: pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señalen estas Normas.

b) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

#### **Art. 161. GANADERÍA INTENSIVA**

##### 1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

c) Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

##### 2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos condicionados y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo Rústico, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m<sup>2</sup>. con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

##### 3. Condiciones de localización:

a) Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

b) Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/79, de 20 de Febrero.

c) Para establos y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero si de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o equipamiento.

##### 4. Condiciones de ocupación:

a) Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 m.

b) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

c) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de edificación:

a) Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

b) 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 y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

#### **Art. 162. USOS PISCÍCOLAS**

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.

2. Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1974, art. 222 al 225 de la Ley de Aguas y art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

### **SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

#### **Art. 163. RECREO EXTENSIVO**

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

#### **Art. 164. RECREO CONCENTRADO**

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc.

#### **Art. 165. CAMPAMENTO DE TURISMO**

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por la Junta de Castilla y León para Campamentos de Turismo. (Decreto 122/87, de 9 de Abril) y la restante normativa específica.

#### **Art. 166. JARDÍN URBANO Y AREAS DE JUEGOS**

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona.

La altura máxima no rebasará los 6 m. o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

#### **Art. 167. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS**

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, con una altura máxima de una planta y 4 m., salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

#### **Art. 168. DEPORTES ACUATICOS**

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida no superará los 100 m<sup>2</sup>., con una altura máxima de una planta y 4 m., salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

#### **Art. 169. AREAS PEATONALES**

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

## **SECCIÓN CUARTA. USOS RESIDENCIALES**

### **Art. 170. DEFINICIÓN**

Comprende los edificios destinados, total o parcialmente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios.

### **Art. 171. VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo; en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

### **Art. 172. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA**

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

### **Art. 173. VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

### **Art. 174. ALOJAMIENTO COLECTIVO**

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectividades (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.). No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc. que se consideran en el correspondiente capítulo.

### **Art. 175. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta, etc.

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones deportivas de servicio de comunidades de propietarios a partir de 4 viviendas.

c) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado cuya edificación no ocupe más del 10% de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.

d) Construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de la parcela no edificable y en ningún caso mayor de 5 m2. por cada vivienda.

4. En cualquiera de estos casos será necesario solicitar permiso al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las citadas obras, a escala mínima de 1:200, y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

5. Cuando el uso de la zona sea el agrícola o pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo Rústico.

6. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- Aparcamiento, de superficie o subterráneo.
- Deportivo
- Cultural

7. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y éstos podrán cambiar entre sí, pero se deberá notificar al Ayuntamiento el motivo, cuantía y nueva situación del nuevo uso o usos dados a la parcela y éste podrá denegar el derecho a cambio de uso si existiesen razones suficientes para considerarlo así. Es importante recordar que aunque con una posible apariencia rústica, estos terrenos siguen estando dentro del suelo urbano, y por tanto, sujetos a la reglamentación del mismo y al control municipal.

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de Espacio Libre Privado deberá disponer cada 100 m2. o porción de plantación de un árbol de los denominados "Especies Autóctonas", con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

A estos efectos se denominan árboles y arbustos autóctonos tradicionales del concejo de Páramo del Sil los ya citados en el art. 130 de estas Normas.

La Licencia de Ocupación de la edificación estará condicionada al cumplimiento de la presente condición a cuyos efectos el árbol deberá tener el porte y protección suficiente para garantizar su permanencia y longevidad.

#### **Art. 176. APARCAMIENTO**

1. Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

2. Se entienden por garajes los locales cerrados, por aparcamientos los espacios pavimentados al efecto al aire libre, abiertos y por cabinas los locales con su propio cierre individual en edificios más amplios.

3. Los garajes pueden situarse formando parte de una edificación mayor o constituir edificación exclusiva propia.

Esta última modalidad puede ser autorizada en zonas de todas las tipologías de edificación, siempre que la edificación se adapte a las condiciones de volumen y estética de la tipología de que se trate, siempre que este uso se autorice de manera individual por el Ayuntamiento una vez comprobado el impacto de sus accesos sobre el tráfico en las redes viarias circundantes y en el esquema general de la población o barrio.

4. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m. Las cabinas cerradas tendrán unas dimensiones mínimas de 5 x 3 m., disponiendo de ventilación, natural o forzada, adecuada.

5. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

6. Los vados para acceso a garajes no podrán modificar la rasante de la acera, sino únicamente rebajar la altura del bordillo hasta un mínimo de 3 cm. sobre la rasante de la calzada, ganando la cota normal de la acera con un plano inclinado de pendiente inferior a 30°. El plano inclinado no podrá sobrepasar, en ningún caso, una anchura de 0,50 m. medidos desde la arista de la calzada.

7. Salvo disposición contraria en la Ordenanza de aplicación, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, bien sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie útil destinada al uso.

Los usos comerciales en edificios de nueva construcción, bien sea en edificios independientes o en edificios con otro uso dominante, deberán disponer de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos. Este mismo requisito se deberá tener en cuenta en los usos industriales en proporción de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos.

Del total de plazas de aparcamiento previstas, se reservará un 2%, como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m.

Se exceptuaran aquellas zonas en que por sus condiciones de forma, o por las especiales características del subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, en cuyo caso será necesario tramitar previamente ante el Ayuntamiento una Solicitud de Condiciones de Edificación aportando cuantos datos justifiquen la aprobación municipal de la referida dispensa y propuesta, en su caso, de opciones alternativas.

8. En vivienda colectiva, de bloque, en Suelo Urbano, todos los locales destinados a aparcamiento, en cualquier planta, deberán contar con una capacidad mínima de 5 vehículos.

9. Todos los edificios con locales interiores o superficies exteriores, bajo rasante o por encima, para aparcamiento de vehículos accesibles directamente desde vías con carácter público, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante el portón de entrada, interior al propio edificio o parcela, de 3 m. de ancho y 4,50 m. de longitud, como mínimo desde la línea de fachada a dicha puerta. Su pendiente no superará el 3%. En locales con capacidad superior a 50 plazas y acceso único el ancho será de 4,50 m.

Su pavimento se ajustará a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En calles con pendiente se resolverá la situación mediante superficies regladas.

10. Las vías de penetración tendrán un ancho mínimo de 3 m., una pendiente máxima del 18% y un radio de giro mínimo de 4,50 m. medidos en el eje de la vía. En garajes de más de 50 plazas, con acceso único, la anchura mínima será de 4,50 m.

11. Las vías de distribución tendrán una anchura mínima de 4,50 m. salvo en aquellos tramos en que no presenten acceso a plazas, donde se aplicará el punto anterior.

12. La altura libre del espacio de espera, de las vías y de las plazas será de 2,20 m.

13. Los accesos peatonales se realizarán preferentemente a través de las comunicaciones verticales generales del edificio, en caso de realizarse mediante rampa o senda paralela a la vía de penetración de vehículos deberá situarse como mínimo 0,12 m. por encima de su nivel y contar con una anchura mayor de 0,90 m.

14. Todas estas dimensiones admitirán una medida crítica del 90% en un máximo del 10% de su longitud o desarrollo, las alturas podrán verse reducidas en un 10% afectando a un máximo del 10% de la superficie.

## SECCIÓN QUINTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS

### Art. 177. DEFINICIÓN

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

### Art. 178. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación del Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera Modificación de Planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en las Normas Urbanísticas, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

En el Suelo Urbano, se podrá ocupar con la edificación correspondiente al equipamiento la totalidad de la parcela, salvo en las zonas de edificación en manzana cerrada, manteniendo las restantes condiciones señaladas en estas Normas; se deberán aprovechar las medianerías contiguas, tendiendo a ocultarlas.

En el resto del Suelo Urbano, los edificios de equipamiento serán extensos y no ocuparán más

del 60% de la superficie de la parcela, a excepción de los que tengan uso religioso o los de servicios público. En ningún caso el índice de aprovechamiento será superior a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m. de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m., obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren estas Normas, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

## **SUBSECCIÓN PRIMERA. EQUIPAMIENTOS**

### **Art. 179. CONCEPTO Y CONDICIONES**

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

### **Art. 180. DEPORTIVO**

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

### **Art. 181. RELIGIOSO**

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

### **Art. 182. CULTURAL**

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

### **Art. 183. ENSEÑANZA**

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como

guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

#### **Art. 184. SANITARIO-ASISTENCIAL**

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

#### **Art. 185. ADMINISTRATIVO**

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

#### **Art. 186. DE RESERVA**

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de estas Normas Urbanísticas.

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**

#### **Art. 187. CLASIFICACIÓN**

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- a) cuarteles y cárceles
- b) mataderos
- c) cementerios
- d) vertederos

#### **Art. 188. CUARTELES Y CÁRCELES**

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.
2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

#### **Art. 189. MATADEROS**

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

#### **Art. 190. CEMENTERIOS**

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de estas Normas menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor, en ningún caso, de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. de 20 de Julio de 1974) y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del art. 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado

núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

- a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.
- b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

#### **Art. 191. VERTEDEROS**

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/75, de 19 de Noviembre, sobre Recogida de Desechos y Residuos sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

### **SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS**

#### **Art. 192. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES**

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y servicios de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo Rústico cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizan aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos; ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

### **SECCION SEXTA. ACTIVIDADES TERCARIAS**

#### **Art. 193. HOTELERO Y HOSTELERO**

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1. Instalaciones de hostelería con superficie menor de 250 m<sup>2</sup>. y hoteles, hostales, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 40 camas, que en ningún caso supere las 25 habitaciones.

b) Grado 2. Instalaciones hoteleras u hosteleras de mayor capacidad, o con exigencia de instalaciones de gran superficie.

Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

Las edificaciones de uso hotelero que se ubiquen en las zonas de Suelo Urbano de manzana cerrada podrán ocupar con la edificación la totalidad de la parcela, en el resto de zonas la ocupación máxima será del 60%, con una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>., a razón de 50 m<sup>2</sup>. de parcela por cama.

#### **Art. 194. COMERCIAL**

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios. Las oficinas, que son los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1. Dedicado al pequeño comercio, al servicio del público integrado en edificios independientes o destinados a otro uso como principal, cuya superficie construida no supere los 250 m<sup>2</sup>.

b) Grado 2. Cuando supere la superficie máxima correspondiente al Grado 1.

#### **Art. 195. ESPECTÁCULOS**

Estas actividades deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R. Decreto 2816/82, de 27 de Agosto).

Pueden autorizarse en Suelo Urbano actividades tales como cines, teatros, cafés-concierto, recintos feriales, etc.

### **SECCIÓN SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES Y APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS**

#### **Art. 196. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

b) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

c) Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

## **SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS**

### **Art. 197. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

1. Se consideran las siguientes clases:

a) Cantera. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

2. Se ajustarán a la Ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas de las Normas Urbanísticas de ámbito provincial y a las determinaciones del Decreto 329/91 de la Junta de Castilla y León, sobre restauración de espacios afectados por actividades mineras.

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

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

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

### **Art. 198. CANTERAS**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento de autorización de Uso en Suelo Rústico de la Ley 5/99. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

#### **Art. 199. ACTIVIDADES MINERAS**

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:
  - a) Explotaciones subterráneas
  - b) Explotaciones a cielo abierto

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/73, de 21 de Julio, y modificación de la misma Ley 54/80, de 5 de Noviembre, y demás legislación específica que les afecte, en relación con los recursos de las secciones c) y d) de las citadas leyes relativos, respectivamente, a yacimientos minerales y recursos geológicos en general y carbonos, minerales radioactivos, recursos geotérmicos, las rocas bituminosas, y cualquiera otros yacimientos minerales o recursos geológicos que el Gobierno acuerde incluir en esta sección a propuesta del Ministerio de Energía, previo informe del Instituto Geológico y Minero de España.

3. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos de la sección b) de la Ley de Minas, relativos a aguas minerales, termales, las estructuras de operaciones reguladas por la citada Ley, que será igualmente aplicable para su autorización en cuanto a los requisitos y condiciones.

5. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras en el apartado 4 del artículo anterior.

7. Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas 22/73, de 21 de Julio, se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Ley de Urbanismo (Ley 5/99) y demás legislaciones concurrentes.

#### **Art. 200. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO**

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, así bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas, de 21 de Julio de 1973, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (ley 5/99)

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación, en su caso, de la previa autorización de uso en suelo Rústico que determina la Ley 5/99.

#### **Art. 201. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN**

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL**

#### **Art. 202. CLASIFICACIÓN**

Se consideran las siguientes clases:

a) Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

#### **Art. 203. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN**

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

- a) Forestales: ..... Serrerías.
- b) Ganaderos: ..... Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.  
Almacenes de pienso.
- c) Agrícolas: ..... Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el

Reglamento de Actividades.

4. Las instalaciones menores de 100 m<sup>2</sup>. podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela u otra parcela de la misma explotación.

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

#### **Art. 204. TALLERES ARTESANALES**

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. La superficie construida no superará los 250 m<sup>2</sup>.

3. Si el local se sitúa en el bajo de una vivienda podrá estar vinculado a esta.

4. Si por sus características, puede localizarse en núcleos urbanos, cumplirá, cuando menos, las condiciones de edificación de la zona en que se sitúe.

#### **Art. 205. TALLERES DE AUTOMÓVILES**

1. Son actividades clasificadas como molestas.

2. Podrán autorizarse en Suelo Rústico manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 m. a la edificación más próxima.

La ocupación máxima del terreno será del 40%.

### **SUBSECCIÓN TERCERA. GRAN INDUSTRIA**

#### **Art. 206. CLASIFICACIÓN**

Se consideran las siguientes formas:

a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.

b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

#### **Art. 207. GRAN INDUSTRIA**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo Rústico, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. Cuando su implantación se realice a través de modificación del planeamiento municipal, se exigirán determinaciones análogas a las recogidas para las Actividades mineras.

4. Las Grandes Industrias de nueva implantación no podrán situarse a menos de 1.000 m. de

cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Territorial de Urbanismo permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada por parte del Ayuntamiento.

5. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

#### **Art. 208. INDUSTRIAS PELIGROSAS**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

5. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

6. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

#### **Art. 209. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE**

1. Se consideran Usos Condicionados en las categorías de Suelo Rústico que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m. desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m. de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

### **SUBSECCIÓN CUARTA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO**

#### **Art. 210. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL**

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

**Art. 211. INDUSTRIA MEDIA**

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluíbles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia.

Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra reguladas por el Decreto 180/93, de 29 de Junio, de la Junta de Castilla y León.

Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

## TITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

### SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

#### Art. 212. DEFINICIÓN

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

#### Art. 213. DELIMITACIÓN

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

No existe ninguna carretera con el rango de autopista, autovía, vía rápida o carretera de la red estatal.

a) Carreteras de la red básica de la comunidad autónoma:

- Carretera de Villablino a Ponferrada.

b) Carreteras locales.

c) Las restantes carreteras convencionales dependientes de la Diputación Provincial.

2. Sistemas Locales:

Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento

b) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc. incluso de acceso a núcleos como Salentinos y Primout.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Los nuevos trazados considerados como autorizables por la LEN/91 requieren EIA.

#### Art. 214. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley 25/88 de Carreteras del Estado, de 29 de Julio, y su reglamento y la Ley 2/90 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de 16 de Marzo.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y rústico según su emplazamiento.

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

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

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

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

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

#### **Art. 215. CONDICIONES DE USO**

##### 1. Zona de dominio público.

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera
- a la administración del Espacio Natural dentro de su ámbito
- a licencia municipal si se trata de edificaciones
- a autorización de uso de suelo rústico, en su caso, por la Comisión Territorial de Urbanismo.

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

- Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.
- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.
- Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

## 2. Zona de servidumbre

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU
- a la administración del Espacio Natural dentro de su ámbito
- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.
- a autorización de uso de suelo rústico, en su caso, por la Comisión Territorial de

Urbanismo.

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

## 3. Zona de afección

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU
- a la administración del Espacio Natural dentro de su ámbito
- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.
- a autorización de uso de suelo rústico, en su caso, por la Comisión Territorial de

Urbanismo.

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

## Art. 216. CONDICIONES TÉCNICAS

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

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

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

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

Pavimentación y encintado de aceras:

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

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

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

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm<sup>2</sup>. Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán

previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

#### **Art. 217. PUBLICIDAD**

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

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera y dentro del Espacio Protegido.

#### **Art. 218. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO RÚSTICO**

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

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

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

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.
- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada. Se incluye aquí la C-631 de Ponferrada a la Espina.
- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- Carreteras comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18 m. del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.
- Caminos: se prohíben cerramientos o construcciones a menos de 5 m. del eje o 1 m. del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

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

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

En cuanto a los cerramientos, serán diáfanos con parte maciza de altura máxima de 0,60 m. y se situarán a partir del límite de la zona de servidumbre (8 m. del borde exterior de la calzada).

#### **Art. 219. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO**

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

continuación:

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

Con carácter general, se recomiendan distancias libres de 13 m. desde el eje de la carretera en las travesías.

En lo correspondiente a la ampliación de la carretera C-631 en las travesías de los núcleos de ESTACION DE PARAMO, ESTACION DE SANTA CRUZ Y CEDIEL, se señala en el plano correspondiente una banda de 9,50 respecto del borde de la calzada, como límite de edificación.

Los cerramientos, en estos tramos, se ajustarán a la línea de edificación.

## **SECCION SEGUNDA. SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS**

### **Art. 220. DEFINICION**

Aquellas vías rurales utilizadas desde hace siglos por los ganaderos y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino entre comarcas o regiones de la península.

(Trasterminancia y Trashumancia).

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias (Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias).

#### **Art. 221. DELIMITACIÓN**

Las catalogadas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y por la Junta de Castilla y León con su clasificación y deslinde.

En virtud del art. 52 LEN/91 podrán ser declaradas Vías pecuarias de interés especial.

#### **Art. 222. CONDICIONES DE USO**

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias y las disposiciones del organismo administrativo competente. Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje y del Espacio Protegido.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

##### 1. Usos recomendados

Tránsito y pastoreo de ganados sin edificación, deben quedar expeditas en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.

##### 2. Usos admisibles

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza
- Ganadería extensiva
- Recreo extensivo
- Los compatibles y complementarios que establece la ley
- Aprovechamientos sobrantes
- Plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales
- Comunicaciones rurales y maquinaria agrícola.

##### 3. Usos condicionados a la autorización de Vías pecuarias

- Los que establece la legislación sectorial
- Circulación de vehículos motorizados no agrícolas
- Ocupaciones temporales (art. 14 LVP/95).

##### 4. Usos prohibidos

- Todos los demás

#### **Art. 223. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA**

Además de las condiciones generales de edificación se tendrán en cuenta las siguientes:

En las zonas destinadas a Extensiones y Descansaderos se permite la construcción de pequeñas edificaciones con las condiciones de la zona en que se encuentre y de titularidad pública.

Las edificaciones en los márgenes, respetarán la anchura propia de la vía, medida en el eje del camino actual reconocible, salvo que exista constancia de otro trazado.

Las instalaciones necesarias para ocupaciones temporales serán siempre desmontables (art. 14 y 17.2 LVP/95).

### **SECCION TERCERA. SISTEMA GENERAL DE VIAS FERROVIARIAS**

#### **Art. 224. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN LEGAL**

1. Se refiere a todo el trazado de las vías para el tránsito del ferrocarril, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado, bien sea de viajeros, mercancías, actividades mineras o industriales, así como a las zonas funcionales del mismo.

2. El régimen legal está establecido en la Ley 16/87, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y en su Reglamento aprobado por R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte al Planeamiento, se entenderán implícitamente concedidas según establece el art. 179 LOTT/87.

Con independencia de la licencia municipal, se necesitará la autorización del órgano administrativo competente de la red de Ferrocarriles para los usos o edificaciones afectados por la zonificación funcional que se señala.

#### **Art. 225. DELIMITACIÓN**

Líneas del ferrocarril de vía estrecha existentes en el municipio.

#### **Art. 226. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

Está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de os ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Abarca las siguientes zonas:

- Zona de viales ferroviarios
- Zona de instalaciones ferroviarias
- Zona de servicio ferroviario

#### **Art. 227. ZONA DE VIALES**

1. Es la zona constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

2. No se podrán edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema.

3. Se prohíben las edificaciones salvo las imprescindibles, tales como casetas de protección, de señalización, etc.

4. Las condiciones estéticas serán las generales de la zona y aquellas que continúen la tradición de la mejor arquitectura ferroviaria de la línea.

#### **Art. 228. ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS**

1. Zona constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

2. Se admiten los siguiente usos condicionados:

- Viviendas familiares para la custodia de las instalaciones.
- Residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril.
- Edificios de uso industrial, almacenes o servicio terciario, directamente vinculados al

servicio del sistema ferroviario.

3. La edificación será de tipo aislado.
4. La ocupación máxima del solar será del 50%, con una edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. El número máximo de plantas es de B+1 o 7 m., salvo elementos técnicos.
6. Se hará reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.
7. Las condiciones estéticas serán las generales de la zona y aquellas que continúen la tradición de la mejor arquitectura ferroviaria de la línea.

#### **Art. 229. ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO**

1. Zona constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permiten la utilización de los servicios ferroviarios.
2. Se admiten los siguientes usos condicionados:
  - Estaciones para la prestación del servicio.
  - Comercio, hostelería y relación.
3. La edificación será de tipo aislado.
4. La ocupación máxima del solar será del 50%, con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. El número máximo de plantas es de B+1 o 7 m., salvo elementos técnicos.
6. Se hará reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.
7. Las condiciones estéticas serán las generales de la zona y aquellas que continúen la tradición de la mejor arquitectura ferroviaria de la línea.

#### **Art. 230. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL**

Los terrenos ocupados por el sistema ferroviario pueden discurrir por Suelo Urbano o Rústico.

Según el Título VIII (Policía de ferrocarriles) del Reglamento (R.D. 1211/90) y afectadas por el Sistema Ferroviario se distinguen tres zonas a ambos lados de la vía:

Zona de dominio público  
Zona de servidumbre  
Zona de afección

#### **Art. 231. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

En Suelo Rústico, son las dos franjas a cada lado de la vía que abarcan el terreno ocupado por la totalidad de la obra de fábrica vinculada a la vía, cualquiera que sea su anchura desde el borde de los carriles exteriores más una banda de 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

En Suelo Urbano abarca el terreno vinculado a la vía más 5 m. desde la arista exterior de la explanación.

Se considera uso admisible la realización de las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario.

Como usos condicionados a la autorización del órgano administrativo competente están el cruce, aéreo o subterráneo, de obras e instalaciones de interés privado, así como las obras indispensables para el cruce de la vía de conducciones de agua, gas, electricidad, comunicaciones telefónicas, etc.

#### **Art. 232. ZONA DE SERVIDUMBRE**

En Suelo Rústico son dos franjas a ambos lados de la vía delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación, a una distancia de 20 m.

En Suelo Urbano la anchura es de 8 m.

Se considera uso admisible toda actividad compatible con la seguridad del ferrocarril.

Como usos condicionados a la autorización del órgano administrativo competente la plantación o tala de arbolado, siempre que no perjudiquen la visibilidad, los movimientos de tierras y obras subterráneas que no afecten a cursos de agua o taludes de las vías y conducciones subterráneas si no pueden quedar más alejadas.

Los demás usos se consideran prohibidos, salvo los casos excepcionales admitidos por la Ley, y autorizados por el órgano administrativo competente, en los siguientes aspectos:

La construcción o ampliación de edificaciones, cerramientos, muros, desmontes o terraplenes.

Las líneas aéreas de alta tensión, líneas de baja tensión, telefónicas y telegráficas.

#### **Art. 233. ZONA DE AFECCIÓN**

En Suelo Rústico son dos franjas a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación a una distancia de 50 m. de la misma. En Suelo Urbano la anchura es de 25 m.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, las distancias se medirán desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Como usos condicionados a la autorización del órgano administrativo competente están las edificaciones, obras o instalaciones, fijas o provisionales, y los cambios de uso o destino de las mismas, la plantación o tala de árboles.

#### **Art. 234. CONDICIONES TÉCNICAS**

En relación con la ejecución del planeamiento urbanístico, se tendrán además en cuenta las siguientes condiciones:

a) Se procurará la supresión de pasos a nivel en cruces con otras vías de comunicación y la protección, mediante vallado, de las zonas de vía que discurran por Suelo Urbano.

b) En Suelo Urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y no se crearán pasos a nivel en los cruces con la red viaria o peatonal.

### **SECCIÓN CUARTA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

#### **Art. 235. DEFINICION**

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

#### **Art. 236. DELIMITACION**

Los señalados en la documentación gráfica para cada uno de los núcleos.

#### **Art. 237. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo Rústico.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

Usos recomendados

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Areas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento.

2. Usos admisibles

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.

3. Usos prohibidos

- Todos los demás.

## **SECCIÓN QUINTA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS**

#### **Art. 238. DEFINICIÓN**

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

#### **Art. 239. DELIMITACIÓN**

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del Planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/ Servicios públicos- infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

## **SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

### **Art. 240. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE**

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

### **Art. 241. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

### **Art. 242. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm. y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

## **SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS**

### **Art. 243. COLECTORES**

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

- Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l./m<sup>2</sup>. como mínimo.

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m./seg.

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas

de diámetro 30 cm. y 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y hormigón armado para las restantes.

- Sección mínima de alcantarilla : diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

#### **Art. 244. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (R.D. 849/86 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

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

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento del Reglamento de Actividades y la Orden del 12 de Noviembre de 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

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

Las actividades autorizables en Suelo Rústico, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

#### **SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA**

##### **Art. 245. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS**

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

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

En Suelo Rústico debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta tensión por Suelo Urbano.

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

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

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la NTE-IEB/74 o las exigencias de la actividad.

#### **Art. 246. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS**

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:  
(Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, y restante legislación sectorial).

##### 1. Prohibición de plantación de árboles

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m.:  $D= 1,5 + V/150$

##### 2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m.:  $D= 3,3 + V/150$

##### 3. Prohibición de construcciones accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m.:  $D= 3,3 + V/100$

#### **Art. 247. ALUMBRADO PÚBLICO**

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux  
Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux  
Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

#### **Art. 248. SERVIDUMBRES URBANAS**

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

## **TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS. CATÁLOGO**

### **SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES**

#### **Art. 249. DEFINICIÓN**

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora de aquellos conjuntos y edificaciones de especial interés por su valor arquitectónico, etnográfico, tradicional y ambiental que merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

#### **Art. 250. OBJETIVOS**

1. La protección de edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por estas Normas.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

#### **Art. 251. REGISTRO DE ELEMENTOS Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO**

El Catálogo que contienen estas Normas podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, tramitándose como Modificación Puntual, debiendo emitir el correspondiente Servicio de Patrimonio Cultural o de Medio Ambiente informe vinculante previo a la Aprobación Provisional.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios correspondientes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

#### **Art. 252. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN**

Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o Espacio Natural Protegido (ENP) que se declaren con posterioridad a la aprobación de estas Normas se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

En la actualidad no existe ningún BIC en el municipio. El Espacio Natural Protegido de la Sierra de Ancares se trata de manera independiente del Catálogo.

Las intervenciones en el resto de los elementos catalogados deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante del Servicio Territorial de Patrimonio Cultural para los bienes inmuebles y muebles.

El Servicio podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones estéticas a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

#### **Art. 253. AYUDAS A LA PROTECCIÓN**

La Corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los edificios incluidos en el Catálogo como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación de viviendas y locales, así como en los de ocupación de la vía pública por obras, etc., facilitar las intervenciones de las escuelas-taller de oficios, establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

#### **Art. 254. EXCLUSIÓN DE OTROS RÉGIMENES**

La inclusión de elementos en este Catálogo implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 255. DEBER DE CONSERVACIÓN**

De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

En todo caso la Administración podrá realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

#### **Art. 256. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS**

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen del Servicio Territorial de Patrimonio Cultural.

#### **Art. 257. CLASIFICACIÓN**

A los efectos de aplicación de estas Normas, se establecen tres categorías de protección:

- a) Protección integral
- b) Protección estructural
- c) Protección ambiental

#### **Art. 258. PROTECCIÓN INTEGRAL**

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Todas las obras que afecten a molinos hidráulicos, requerirán informe favorable previo del Servicio Territorial de Patrimonio Cultural. Las obras admisibles (conservación y restauración) tendrán la consideración de preferentes.

#### **Art. 259. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

En la categoría estructural se protege la apariencia del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación u ocupación del espacio.

#### **Art. 260. PROTECCIÓN AMBIENTAL**

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre el nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles integral y estructural.

#### **Art. 261. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO**

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Obra nueva

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura.

3. Son obras de restauración, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obra, podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de restauración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 262. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES**

1. Se consideran obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, ente tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

#### **Art. 263. PROTECCIÓN DE USOS**

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios y edificaciones protegidas, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.
2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos públicos de equipamientos colectivos, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

#### **Art. 264. CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.
2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.
3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.
5. En todo caso los materiales de fachada serán exclusivamente la mampostería de piedra con mortero de cal y los revocos pintados en color blanco.

### **SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN INTEGRAL**

#### **Art. 265. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL**

Las edificaciones quedan sujetas a la normativa de Protección Integral serán las incluidas en el Catálogo abierto que se tramita simultáneamente como Anexo de estas Normas, se considera como tales algunos de los edificios religiosos del municipio, así como las grandes casonas y palacios rurales existentes.

Se representan gráficamente en los planos de zonificación de los distintos suelos urbanos.

#### **Art. 266. OBRAS PERMITIDAS**

1. En edificios con Protección Integral, se autorizarán con carácter preferente, obras de conservación, restauración, consolidación y los de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.
2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.
3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto

del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

#### **Art. 267. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA**

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

b) Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales

f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

#### **Art. 268. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

1. En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente será necesario aportar la siguientes documentación:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

#### **Art. 269. USOS**

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone le mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos.

a) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato, o no sea posible la eliminación de las molestias.

- b) Actividades nocivas o insalubres, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
- c) Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
- d) Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a usos públicos dotacionales.
- e) Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.

## **SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

### **Art. 270. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

Las edificaciones quedan sujetas a la normativa de Protección Estructural serán las incluidas en el Catálogo abierto que se tramita simultáneamente como Anexo de estas Normas, se consideran en este grupo las edificaciones rurales de arquitectura tradicional, con elementos constructivos de relevancia, como aleros, corredores, escaleras, galerías, etc.

Se representan gráficamente en los planos de zonificación de los distintos suelos urbanos.

### **Art. 271. OBRAS PERMITIDAS**

1. Se consideran obras preferentes la de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Igual criterio se aplicará cuando las obras anteriormente reseñadas, afecten parcialmente al edificio, siempre que no reduzcan el número de viviendas ni la superficie total ocupado por éste.
2. Se autorizan con carácter no preferente, las obras de reestructuración. Igual criterio se aplicará cuando afecte parcialmente al edificio.
3. En ningún caso se permitirán obras de reestructuración en fachadas o fachadas principales.
4. Sólo podrá autorizarse el uso del garaje cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de la fachada.

### **Art. 272. EDIFICABILIDAD**

1. En caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
2. En el caso de obras de reestructuración, la edificabilidad será la que corresponda en función de las ordenanzas que sean de aplicación sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso, la altura máxima señalada.

### **Art. 273. ALINEACIONES**

En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada del edificio existente. En caso de reestructuración, se deberá mantener, en todo caso, las alineaciones de las fachadas principales.

### **Art. 274. USOS**

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural, supone el mantenimiento de los usos actuales salvo en los siguientes supuestos:

- a) Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en que se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente.
- b) Actividades contrarias a las Ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.

#### **Art. 275. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIAS**

1. En los edificios de Protección Estructural, las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Alzado del tramo o tramos de la calle completos a los que de la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirve de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.
- b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su estado actual.
- c) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- d) Detalle pormenorizado de los uso actuales.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

2. Todos los documentos descritos, se ajustarán en su contenido, extensión y profundidad, a la obra concreta a realizar, pudiendo llegar a considerar innecesario alguno de ellos.

#### **Art. 276. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

1. En los casos de obras de reestructuración, la documentación a presentar, será la siguiente:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
- b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
- c) Todas aquellas obras que guarden relación con la obra a efectuar.

2. En el caso de informe negativo, la respuesta deberá ser justificada e indicar las condiciones del uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento y forma de obtención del mismo, forma de conservación de fachadas o estética que habrán de darse en sustitución de las que hubiesen justificado el informe negativo.

### **SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN AMBIENTAL**

#### **Art. 277. EDIFICIOS INCLUIDOS**

Las áreas y edificaciones sujetas a esta protección se grafían en los planos a escala 1:1000 de cada uno de los núcleos urbanos municipales, si bien no se incluye ficha de cada una en el Catálogo, comprende las edificaciones tradicionales que no poseen elementos arquitectónicos significativos, su valor reside en la mayor parte de los casos en su carácter tradicional y, básicamente, en poseer estructura

portante a base de muros de mampostería y forjados de madera.

Se incluyen, de manera general, la totalidad de las edificaciones de los núcleos de Salentinos, Anllares, El Barrio y Primout.

#### **Art. 278. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones de diseño y composición:

a) Módulos generales de composición arquitectónicas acorde con los imperantes en el área de edificios tradicionales. En especial, se respetará la modulación de ritmo de huecos de ventana, sin que ello suponga obligación de repetir estos elementos, sino un estudio detenido y transposición a la época actual.

b) Colores de terminaciones de fachadas de la gama imperante en la zona generados en la mayoría de los casos de tierras naturales. Se evitarán los colores de gamas opuestas a las existentes.

c) Texturas superficiales no brillantes que sigan (no repitiéndolas mecánicamente) las de los edificios considerados de Protección Integral o Estructural.

d) Materiales de cubierta de color análogo al general de la zona y similar despiece.

## **CAPÍTULO VIII. NORMAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

### **SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 279. OBJETO**

Las presentes Normas tienen por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el tránsito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

#### **Art. 280. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refieren estas Normas, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.

b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

### **SECCIÓN SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VÍA PÚBLICA**

### **Art. 281. PAVIMENTO**

Los pavimentos destinados a los peatones y aquellos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

### **Art. 282. PASOS PEATONALES**

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.

2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.

3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m. y una longitud igual a la anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percatare al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m., en que la franja en lugar de ser de 1 m. de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales, serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

### **Art. 283. CRUCES**

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m. con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

### **Art. 284. OTRAS INSTALACIONES**

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de Kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales par impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m. de ancho por 2 m. de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

## SECCIÓN TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PÚBLICOS

### Art. 285. ACCESOS

1. El acceso a los edificios públicos se realizará en conformidad a las disposiciones vigentes de aplicación. En especial, se tendrá en cuenta la exigencia de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas, dotados de mobiliario auxiliar y elementos de protección. Se cumplirá con lo dispuesto por el R.D. 556/89, de 19 de Mayo, en los casos previstos en el referido texto.

2. Si el portal se encuentra a distinto nivel de la acera, se procurará que este nivel no exceda de 3 cm., redondeándolo o biselándolo según un plano inclinado de 30° como máximo desde la acera hasta el nivel del portal. Los vestíbulos deberán tener unas dimensiones mínimas tales que permitan el movimiento cómodo de una silla de ruedas.

### Art. 286. PUERTAS

No deberán colocarse únicamente puertas giratorias como acceso a los edificios y, en el caso de que existieran éstas, deberán colocarse también puertas practicables normales, de 0,90 m. de ancho mínimo. Deberán estar dotadas de tiradores que no exijan de ambas manos para abrirlas. Las puertas de acceso a los locales de cada planta tendrán una luz libre no inferior a 0,55 m., aunque son recomendables las de 0,90 m. Si la puerta es acristalada el acristalamiento se efectuará con luna o vidrio armado. Las puertas de los aseos no deben abrir hacia adentro.

### Art. 287. ASCENSORES

El ascensor, como elemento más idóneo y cómodo para salvar desniveles, deberá permitir el alojamiento de un minusválido en silla de ruedas. Para ello, las dimensiones interiores de la cabina deberán cumplir como mínimo con una anchura de 1,10 m. Los huecos de acceso al ascensor, tanto el exterior como el interior, serán, al menos, de 0,85 m. de luz libre. El interior de la cabina dispondrá de

pasamanos laterales de 0,80 m. de altura y separado de los paramentos unos 5 cm. para facilitar el acceso y salida de los minusválidos. El cuadro de llamada, dispuesto a una altura conveniente par el uso de los botones, deberá quedar a una altura máxima de 1,20 m.

#### **Art. 288. ENTRADAS PLATAFORMA**

La meseta o espacio de salida del ascensor, tendrá como mínimo una superficie par maniobrar o girar una silla de ruedas (se hace observar que el radio de giro es de 1,50 m.). En cualquier caso, deberá demostrarse mediante croquis explicatorio, que las medidas adoptadas par el acceso a los locales en cada planta son suficientes para la maniobrabilidad de una silla de ruedas.

#### **Art. 289. PASILLOS**

Los pasillos tendrán como mínimo 1,10 m. de ancho.

#### **Art. 290. ASEOS**

En cada edificio existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

a) En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m) y su radio de giro (1,50 m.)

b) Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior del suelo, no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67-70 cm. La grifería de los aseos no será de cruceta.

c) El borde inferior de los espejos habrá de estar a una altura de 0,95 m. y se dispondrá con una ligera inclinación.

d) La altura mínima del inodoro será de 50 cm., desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas, sólidamente recibidas, a 75 cm. del suelo.

e) Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente. En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no tendrán más de 1 cm. de ancho.

#### **Art. 291. COMUNICACIÓN CON EDIFICIOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que forman un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustarán a lo dispuesto en estas Normas.

#### **Art. 292. SÍMBOLO INDICATIVO**

1. El Ayuntamiento adoptará un símbolo internacional de accesibilidad, indicador de no existencia de barreras arquitectónicas.

2. Este símbolo podrá colocarse, cuando se estime conveniente por la Administración Municipal, en aquellos lugares de la vía pública, parques y jardines en los que se haya solucionado la circulación de minusválidos y personas de edad avanzada y también en los edificios públicos o privados que se ajusten a las condiciones establecidas en esta ordenanza que afecten a la accesibilidad a edificios.

3. El símbolo consistirá en la figura estilizada de un minusválido en silla de ruedas, en blanco y azul.

4. El tamaño de este símbolo será de 12 x 12 cm. para señalización de interiores y de 30 x 30 cm.

para señalización de exteriores.

## SECCIÓN CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

### Art. 293. EXCEPCIONES PREVISTAS

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la Normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50. En este último caso, solamente podrán dejarse de cumplir las condiciones si se conocen los futuros usuarios y no hay entre ellos minusválidos que deban emplear silla de ruedas.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso.

Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m. de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm.) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

## CAPITULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### Art. 294. RED VIARIA

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 5 m.
2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2 m. con firme mejorado preferentemente en Macadam.
3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.
3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra.
4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en cordón o diagonal.
5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensiones máximas de 28/17,5 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.
6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente fuera de Ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en estas

Normas.

7. En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de estas Normas y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm., deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15° o dejen pasos libres superiores a 1,20 m. en el caso de espacios porticados.

#### **Art. 295. DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO**

1. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2. Las dotaciones mínimas unitarias según los usos serán.

- a) Para consumo urbano, 250 l./hab./día.
- b) Para consumo industrial, 1 l./seg./Ha. bruta.
- c) Para parques, 15 m<sup>3</sup>./Ha./día.

3. Para el cálculo de las redes de consumos máximos se obtendrán multiplicandos:

- a) El consumo urbano por 2,4.
- b) El consumo industrial por 3,0.
- c) El consumo de riego por 3,0.

4. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m.; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha. urbanizada.

5. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

Separación media entre generatrices (cm.)

Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

#### **Art. 296. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

1. Los proyectos de red estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades

máximas de 3 m/seg. cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg. para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m<sup>3</sup>., para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m<sup>3</sup> para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales.

2. Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán los siguientes criterios:

a) Los caudales de aguas negras serán el medio y máximo previsto para el abastecimiento de aguas.

b) Para los caudales de agua de lluvia, se tomarán los datos de precipitación de la zona.

c) Los valores medios para los coeficientes de escorrentía serán:

- Zonas urbanizadas con edificación en altura.....	0,6
- Zonas con edificación unifamiliar.....	0,4
- Zonas industriales.....	0,3
- Zonas de parques y jardines.....	0,1

3. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominante residencial en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales, una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

4. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales; la distancia máxima entre los sumideros no superará los 50 m. Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de 0,80 m. de diámetro.

6. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 100 m. de un colector. En todos los demás casos, el alcantarillado deberá verter a un colector público, o bien, a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

7. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o

precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

#### Art. 297. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todos los proyectos correspondientes a las instalaciones de transformación y distribución de energía eléctrica, cumplirán con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las carga mínimas por la instrucción MI BT OIO.

2. En el caso de viviendas, las potencias mínimas por vivienda serán:

- a) Mayores de 150 m2. construidos ..... 8 KW
- b) De 80 m2 a 150 m2. construidos..... 6 KW
- c) Menores de 80 m2. construidos..... 4 KW

3. La carga total de un edificio destinado principalmente a vivienda, será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

a) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad en la tabla a continuación:

Número de abonados	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	
	Electrificación Mínima y Media	Electrificación Elevada y Especial
2 a 4	1.0	0.8
5 a 15	0.8	0.7
15 a 25	0.6	0.5
más de 25	0.5	0.4

b) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m2, con un mínimo por abonado de 2.200W.

4. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80W/m2, con un mínimo por abonado de 2.200 W.

5. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m2.

6. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 W y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, salvo en los polígonos industriales. Excepcionalmente, podrá autorizarse en otras zonas, el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

7. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por las Normas de la zona.

8. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KW., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz par instalar el centro de transformación, en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc. y dispondrá de un acceso protegido del tipo posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

9. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m., además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

## **Art. 298. ALUMBRADO PÚBLICO**

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux  
Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux  
Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

## **Art. 299. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO**

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

## **TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO RÚSTICO**

### **SECCIÓN PRIMERA. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPECIAL PROTECCION DE PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES (EP/PORN)**

##### **Art. 300. DEFINICION. CONCEPTOS**

Areas cuyos ecosistemas presentan un alto valor natural, en los que las acciones humanas no han ido eliminado sus características naturales básicas o la calidad del paisaje y que cumplen un papel fundamental en el mantenimiento de los equilibrios ecológicos o que son hábitats vitales para la supervivencia de las especies.

El régimen del Suelo Rústico afectado por el PORN será el que se fije en dicho documento.

Las posibles contradicciones que pueden producirse entre las determinaciones de estas Normas y el PORN, deberán adaptarse de aquellas a éste.

Estas Normas se aplicarán complementaria y subsidiariamente a lo establecido en el PORN y demás instrumentos de planificación, uso y gestión.

##### **Art. 301. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación, coincidiendo con la delimitación establecida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Castilla y León para el Espacio Natural Protegido de la Sierra de Ancares.

Se recoge tanto la superficie inicial incluida en el PORN, como la ampliación del mismo, otorgando la misma categoría de protección a todo el ámbito, a la espera de la aprobación del PORN.

##### **Art. 302. CONDICIONES DE USO**

La finalidad principal de este área es el mantenimiento de su estado natural y la potenciación de los propios valores, según los criterios y objetivos establecidos por el PORN para este Espacio Natural, de manera que todos los usos sobre la zona tiendan a este fin, en tanto se redacte el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión de este Espacio Natural, y en su defecto las determinaciones que establezca la Comisión Territorial de Urbanismo y el Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su condición de Especial Protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

#### **1. Usos permitidos**

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

## 2. Usos condicionados

- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.
- Agricultura extensiva.
- Recreo extensivo, áreas peatonales, parques, jardines, áreas de juegos.
- Aprovechamiento forestal tradicional.
- Ganadería extensiva, ajustada al plan de caga ganadera, en análogos condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.
- Recreo extensivo, siempre que no impliquen ninguna clase de urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de la conservación del paisaje o el uso ganadero.
- Construcción de nuevas pistas consideradas imprescindibles para el uso principal y acondicionamiento de las existentes.
- Recreo concentrado.
- Repoblación y aprovechamiento forestal productivo con especies autóctonas. Se permite el aprovechamiento forestal conforme con los Proyectos de Ordenación y Planes dasocráticos aprobados. La tala se considera acto sujeto a licencia.
- Preparación del terreno que implique la variación de su morfología por razones de acción contra la erosión o de conservación del suelo.
- Modificación del dominio público hidráulico.
- Deportes acuáticos.
- Repetidores de señales de telecomunicación

Se deberá justificar en todos los casos:

- 1- La evacuación prevista para efluentes, escorrentías, escombreras y basuras, sin producir contaminaciones.
- 2- La regeneración del suelo una vez abandonada la explotación.
- 3- El respeto de los manantiales acuíferos.

## 3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje.

### **Art. 303. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima de secano: 40.000 m<sup>2</sup>.

Edificaciones.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.- Frente mínimo a vial: 25 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.
- Edificabilidad máxima: 25 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: Una (B).
- Altura máxima a cornisa: 4 m.
- Altura máxima de cumbrera: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

#### **Art. 304. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Se permiten las construcciones abiertas desmontables, construcciones ligadas a los usos permitidos, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia, de los que se podrán construir los necesarios y de titularidad pública.

Las construcciones abiertas no superarán los 50 m2. de superficie. En caso de que se precisen edificaciones cerradas, no sobrepasarán los 25 m2. de superficie, salvo necesidad, suficientemente justificada, del uso de que se trate.

Se deberá justificar:

- . La idoneidad del emplazamiento y adecuación al paisaje.
- . Su accesibilidad para el público.
- . La eficacia de su funcionamiento sin causar molestias, ni limitaciones a los usuarios de las zonas de uso y dominio público.
- . La adecuación a las características naturales del emplazamiento.

La autorización de usos condicionados llevará aparejado el establecimiento de las condiciones de volumen específicas para los usos aprobados, especialmente en el caso de equipamientos de interés.

#### **Art. 305. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Estas pequeñas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad.

Como material de cerramiento se utilizará exclusivamente la mampostería de piedra o el revoco de mortero pintado en blanco. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona. Las edificaciones no dispondrán de ventanas por debajo del nivel de 2 m. sobre el pavimento.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

## **SUBSECCIÓN SEGUNDA. PAISAJÍSTICO (EP/P)**

### **Art. 306. DEFINICION. CONCEPTOS**

Zonas altas y laderas de montaña de gran valor paisajístico, sensibles a cualquier actuación edificatoria por su fuerte impacto visual.

### **Art. 307. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación.

### **Art. 308. CONDICIONES DE USO**

#### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.
- Agricultura extensiva.

#### 2. Usos condicionados

- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Recreo extensivo, áreas peatonales, parques, jardines, áreas de juegos.
- Industrias extractivas (actividades mineras, canteras, extracciones con transformación, actividades excluidas y establecimientos de beneficio).
- Equipamientos de interés social vinculados al medio rural.

#### 3. Usos prohibidos

Los demás, en particular la vivienda familiar.

### **Art. 309. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima de secano: 40.000 m<sup>2</sup>.

Edificaciones.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 25 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.
- Edificabilidad máxima: 25 m<sup>2</sup>.

- Número máximo de plantas: Una (B).
- Altura máxima a cornisa: 4 m.
- Altura máxima de cumbre: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

**Art. 310. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Se permiten las construcciones abiertas desmontables, construcciones ligadas a los usos permitidos, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia, de los que se podrán construir los necesarios y de titularidad pública. Las construcciones abiertas no superarán los 50 m<sup>2</sup>. de superficie.

La autorización de usos condicionados llevará aparejado el establecimiento de las condiciones de volumen específicas para los usos aprobados, especialmente en el caso de aprovechamientos extractivos y equipamientos de interés.

**Art. 311. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Estas pequeñas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad.

Como material de cerramiento se utilizará exclusivamente la mampostería de piedra o el revoco de mortero pintado en blanco. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona. Las edificaciones no dispondrán de ventanas por debajo del nivel de 2 m. sobre el pavimento.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

## **SUBSECIÓN TERCERA. CAUCES DE AGUA. EMBALSES. LAGUNAS (EP/A)**

### **Art. 312. DEFINICION. CONCEPTOS**

Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagos y lagunas, embalses superficiales en cauces públicos y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o afección de recursos hidráulicos.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley de Aguas (2/85, de 2 de Agosto), el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de Abril) y la Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León (6/92, de 18 de Diciembre).

Se definen los siguientes conceptos:

- a) Cauce natural, es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- b) Riberas, son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.
- c) Márgenes, son los terrenos que lindan con los cauces.
- d) Lecho o fondo de los lagos y embalses, es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

### **Art. 313. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación, en general todos los cauces, lagos y lagunas existentes en el concejo, en particular el río Sil, a su paso por el municipio, y el embalse de Matalavilla.

### **Art. 314. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL**

Para cada elemento se establecen distintos ámbitos de protección que se detallan a continuación:

- a) Cauces. Superficies ocupadas por agua y riberas (superficies de terreno hasta las cotas de máxima avenida) o borde de los escarpes.
- b) Zona de servidumbre. Son las dos franjas laterales de los márgenes de 5 m. de anchura cada una para uso público.
- c) Zona de policía. Son las dos franjas laterales de los márgenes delimitadas en los planos de ordenación, de 100 m. de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos, y 200 m. en lagos, lagunas y embalses.

### **Art. 315. CAUCES**

- 1. Usos permitidos
  - Mantenimiento del estado natural.
  - Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- 2. Usos condicionados
  - Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
  - Deportes acuáticos.

- Agricultura tradicional.
- Aprovechamiento forestal extractivo.
- Minicentrales hidroeléctricas.
- Actividades extractivas (áridos).
- Modificación del dominio público hidráulico.

### 3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido expresamente en estas áreas los cierres de todo tipo, los vertidos urbanos e industriales directamente a cauces, la acumulación de residuos que puedan contaminar las aguas.

## **Art. 316. ZONA DE SERVIDUMBRE**

### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

### 2. Usos condicionados

- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Deportes acuáticos.
- Agricultura tradicional.
- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Minicentrales hidroeléctricas.
- Actividades extractivas (áridos).
- Modificación del dominio público hidráulico.
- Cultivo de especies no arbóreas que no dificulten el paso.
- Recreo extensivo.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural (molinos, piscifactorías, etc.).

### 3. Usos prohibidos

Los demás, quedando prohibido expresamente en estas áreas los cierres de todo tipo.

### 4. Acceso: servidumbres de paso.

Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización del Organismo de cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente.

Deberá disponerse, como mínimo, una de estas vías cada 300 m. de orilla, salvo que la Confederación Hidrográfica establezca otra cosa.

## **Art. 317. ZONA DE POLICÍA**

### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Ganadería extensiva (aprovechamiento de pastos), agricultura tradicional y aprovechamiento forestal extractivo y productivo, todo ello sin edificaciones.

## 2. Usos condicionados

- Deportes acuáticos.
- Minicentrales hidroeléctricas.
- Actividades extractivas (áridos).
- Modificación del dominio público hidráulico.
- Cultivo de especies no arbóreas que no dificulten el paso.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural (molinos, piscifactorías, etc.).
- Equipamiento deportivo, cultural y de reserva.
- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Campamentos de turismo.

## 3. Usos prohibidos

- Los demás.

### **Art. 318. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima de secano: 40.000 m<sup>2</sup>.

Edificaciones.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 25 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.
- Edificabilidad máxima: 25 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: Una (B).
- Altura máxima a cornisa: 4 m.
- Altura máxima de cumbre: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

### **Art. 319. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Se permiten las construcciones abiertas desmontables, construcciones ligadas a los usos permitidos, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia, de los que se podrán construir los necesarios y de titularidad pública.

Las construcciones abiertas no superarán los 50 m<sup>2</sup>. de superficie. En caso de que se precisen edificaciones cerradas, no sobrepasarán los 25 m<sup>2</sup>. de superficie, salvo necesidad, suficientemente justificada, del uso de que se trate.

Se deberá justificar:

- . La idoneidad del emplazamiento y adecuación al paisaje.

- . Su accesibilidad para el público.
- . La eficacia de su funcionamiento sin causar molestias, ni limitaciones a los usuarios de las zonas de uso y dominio público.
- . La adecuación a las características naturales del emplazamiento.

**Art. 320. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Las pequeñas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

Como material de cerramiento se utilizará exclusivamente la mampostería de piedra o el revoco de mortero pintado en blanco. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona. Las edificaciones no dispondrán de ventanas por debajo del nivel de 2 m. sobre el pavimento.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

**SUBSECCIÓN CUARTA. ESPACIO FORESTAL. BOSQUE AUTÓCTONO (EP/F.B)**

**Art. 321. DEFINICION. CONCEPTOS**

Ecosistemas, en general en su etapa de clímax, correspondientes a los diferentes tipos de bosques presentes en el término municipal tales como hayedos, robledales, etc.

Se incluyen también aquellas áreas degradadas susceptibles de ir regenerándose si se mantienen las condiciones adecuadas y áreas deforestadas por la incidencia humana directa, que actualmente son objeto de las primeras etapas seriales de colonización vegetal en su evolución hacia el clímax y que es aconsejable su agilización mediante técnicas adecuadas e impedir su degradación.

**Art. 322. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación.

**Art. 323. CONDICIONES DE USO**

1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

2. Usos condicionados

- Ganadería extensiva adecuada a la zona.
- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Recreo extensivo, áreas peatonales, parques, jardines, áreas de juegos.
- Industrias extractivas (actividades mineras, canteras, extracciones con transformación, actividades excluidas y establecimientos de beneficio).

3. Usos prohibidos

Los demás, en particular todo tipo de edificación.

**Art. 324. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se prohíbe todo tipo de edificación.

**Art. 325. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.Las

intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

## **SUBSECCIÓN QUINTA. ESPACIO FORESTAL. REPOBLACIONES ARBOREAS (EP/F.R)**

### **Art. 326. DEFINICION. CONCEPTOS**

Areas repobladas de pino, y otras especies, generalmente aterrazadas, a media ladera, para aprovechamiento maderero y recuperación del medio natural.

### **Art. 327. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación.

### **Art. 328. CONDICIONES DE USO**

#### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.

#### 2. Usos condicionados

- Ganadería extensiva adecuada a la zona.
- Recreo extensivo y concentrado, áreas peatonales, parques, jardines, áreas de juegos.
- Industrias extractivas (actividades mineras, canteras, extracciones con transformación, actividades excluidas y establecimientos de beneficio).

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás, en particular todo tipo de edificación.

### **Art. 329. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se prohíbe todo tipo de edificación.

### **Art. 330. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

## **SUBSECCIÓN SEXTA. AGROPECUARIO (EP/AG)**

### **Art. 331. DEFINICION. CONCEPTOS**

Áreas de aprovechamiento agrícola, ganadero y de pastos, generalmente en el entorno de los núcleos de población, con mayor intensidad y demanda de edificación en función de los usos dominantes y de su proximidad a los asentamientos humanos.

### **Art. 332. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación.

### **Art. 333. CONDICIONES DE USO**

#### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.
- Ganadería intensiva.
- Agricultura extensiva e intensiva, horticultura, viveros, invernaderos.

#### 2. Usos condicionados

- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Usos piscícolas.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Campamentos de turismo.
- Industrias extractivas (actividades mineras, canteras, extracciones con transformación, actividades excluidas y establecimientos de beneficio).
- Construcciones al servicio de las obras públicas.
- Equipamientos.
- Cementerios.

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás, en particular la vivienda familiar.

### **Art. 334. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima de secano: 40.000 m<sup>2</sup>.

Edificaciones agropecuarias.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 15 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: Una (B).
- Altura máxima a cornisa: 4 m.
- Altura máxima de cumbrera: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

#### **Art. 335. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Se permiten las construcciones abiertas desmontables, construcciones ligadas a los usos permitidos, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia, de los que se podrán construir los necesarios y de titularidad pública. Las construcciones abiertas no superarán los 50 m2. de superficie.

La autorización de usos condicionados llevará aparejado el establecimiento de las condiciones de volumen específicas para los usos aprobados, especialmente en el caso de aprovechamientos extractivos.

#### **Art. 336. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Las pequeñas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

Como material de cerramiento se utilizará exclusivamente la mampostería de piedra o el revoco de mortero pintado en blanco. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona. Las edificaciones no dispondrán de ventanas por debajo del nivel de 2 m. sobre el pavimento.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

## **SECCION SEGUNDA. SUELO RUSTICO COMUN**

## **SUBSECCIÓN PRIMERA. DE REGIMEN GENERAL (S.R.C./G)**

### **Art. 337. DEFINICION. CONCEPTOS**

Zonas sin especiales valores naturales, generalmente cerca de los núcleos de población o de las vías de comunicación, capaces de acoger actividades no adecuadas al Suelo Urbano o al suelo rústico de mayor valor sin que ello suponga un deterioro de sus características.

### **Art. 338. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación.

### **Art. 339. CONDICIONES DE USO**

#### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.
- Ganadería intensiva.
- Agricultura extensiva e intensiva, horticultura, viveros, invernaderos.

#### 2. Usos condicionados

- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Usos piscícolas.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Construcciones al servicio de las obras públicas.
- Equipamientos.
- Usos terciarios (restaurantes de carretera, hostales, comercios, etc.).
- Industrias vinculadas al medio rural.
- Vivienda unifamiliar, vinculada a usos terciarios o industriales dominantes en el edificio.
- Aparcamiento.

#### Usos prohibidos

- Los demás.
- Se prohibirá en todo caso la formación de núcleo de población, según lo estipulado en el art. 36 de estas Normas Urbanísticas.

### **Art. 340. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima de secano: 40.000 m<sup>2</sup>.

#### Edificaciones.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 10 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.

- Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: Dos (B+1).
- Altura máxima a cornisa: 7 m.
- Altura máxima de cumbre: 11 m.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, almacenes, etc.).

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

#### **Art. 341. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

Como material de cerramiento se utilizará exclusivamente la mampostería de piedra o el revoco de mortero pintado en blanco. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

## **SUBSECCIÓN SEGUNDA. DE ACTIVIDAD MINERA (S.R.C./M)**

#### **Art. 342. DEFINICION. CONCEPTOS**

Zonas destinadas a actividades extractivas a cielo abierto. Incluye también algunas zonas restauradas y escombreras abandonadas a media ladera y en zonas altas, suelos en los que no es posible una recuperación del estado natural por los fuertes procesos a los que han sido sometidas pero que deben regenerarse para evitar su enorme impacto visual sobre el paisaje, destinándose a usos más adecuados.

#### **Art. 343. DELIMITACION**

Se señalan en los planos de ordenación.

#### **Art. 344. CONDICIONES DE USO**

##### 1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

##### 2. Usos condicionados

- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Industrias extractivas (actividades mineras, canteras, extracciones con transformación, actividades excluidas y establecimientos de beneficio).

##### 3. Usos prohibidos

- Los demás.
- Escombreras sin tratamiento paisajístico (EIA)
- Se prohibirá en todo caso la formación de núcleo de población, según lo estipulado en el art. 36 de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 345. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima de secano: 40.000 m<sup>2</sup>.

Edificaciones no mineras.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 25 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.
- Edificabilidad máxima: 25 m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: Una (B).
- Altura máxima a cornisa: 4 m.
- Altura máxima de cumbre: 8 m.

Edificaciones mineras.

Las que requiera la actividad  
Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

#### **Art. 346. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

La autorización de usos condicionados llevará aparejado el establecimiento de las condiciones de volumen específicas para los usos aprobados, especialmente en el caso de aprovechamientos extractivos.

#### **Art. 347. CONDICIONES ESTETICAS**

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

Como material de cerramiento se utilizará exclusivamente la mampostería de piedra o el revoco de mortero pintado en blanco. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

## **TITULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO**

### **SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. CASCO ANTIGUO (CA)**

#### **Art. 348. DEFINICION**

Edificación en las zonas construidas con una morfología urbana consolidada de carácter rural de montaña y que constituyan la parte más antigua de los núcleos y las zonas de ampliación más próxima.

#### **Art. 349. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

#### **Art. 350. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

##### 1. Usos permitidos

- Vivienda
- Espacio libre privado
- Equipamiento cultural, enseñanza y sanitario-asistencial
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias

##### 2. Usos condicionados

- Industria compatible con uso residencial
- Equipamiento religioso, administrativo y de reserva
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

##### 3. Usos prohibidos

- Los demás

#### **Art. 351. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN**

Se establecen dos tipos de edificación:

Edificación según alineación de vial  
Edificación adosada o aislada

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

En cuanto al establecimiento de medianerías, para ambas tipologías, se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que el promotor presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que la medianería proyectada se ocultará por la propia edificación del propietario vecino en un plazo menor de 4 años.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que

supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico.

#### **Art. 352. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL**

##### 1. Parcela mínima

Se establece la parcela mínima edificable en 100 m<sup>2</sup>., con fondo mínimo de 8 m. y frente mínimo de 5 m.

Se autorizan parcelas menores si responden al parcelario tradicional existentes a la aprobación de estas Normas, en este caso la condición es la de posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

##### 2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se ajustará a la alineación de las edificaciones colindantes si éstas comparten medianería y tienen la misma alineación, siempre que no estén afectadas por la alineación oficial que obligue a retranqueos en el tramo de la calle correspondiente.

Aquellas edificaciones existentes, de carácter tradicional aunque no estén catalogadas, para las que se señale una nueva alineación, pueden mantenerse sin ser consideradas fuera de ordenación, salvo en puntos peligrosos en travesías de población a juicio del organismo titular de la carretera o en puntos esenciales para el desarrollo de la ordenación urbana a juicio de la Corporación.

En caso de demolición interior las nuevas edificaciones se ajustarán a la nueva alineación.

No se aplicarán estos criterios a cierres de parcela, cobertizos de escaso valor, ruinas, etc. por lo que la alineación oficial se tendrá en cuenta al proceder a la pavimentación de las calles o nueva construcción.

##### 3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será la correspondiente a un fondo máximo edificable de 15 m. desde la alineación de vial.

##### 4. Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida al fondo edificable de 15 m.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, etc.).

##### 5. Alturas

- Número de plantas máximo:
  - Travesía principal Páramo del Sil, compuesta por la Calle de la Vega y Calle del Progreso: B+2.  
Se exceptúan las edificaciones protegidas en el catálogo.
    - La altura máxima a la cara inferior del alero será de 10 m.
    - La altura máxima a cubrera será de 13.50 m.
  - Resto: (Incluidas las edificaciones protegidas en el catálogo) Dos plantas. (B+1)
    - La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.
    - La altura máxima a cubrera será de 11 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

### **Art. 353. CONDICIONES DE EDIFICACION ADOSADA Y AISLADA**

#### Parcela mínima

Se establece la parcela mínima edificable en 300 m<sup>2</sup>., con fondo mínimo de 8 m. y frente mínimo de 10 m.

Se autorizan parcelas menores si responden al parcelario tradicional existente a la aprobación de estas Normas, en este caso la condición es la de posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

#### 2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 5 m. del eje de vial y 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen.

#### 3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 75% de la parcela, una vez descontadas las posibles cesiones.

En edificación adosada se podrá agrupar la ocupación correspondiente a varias parcelas en una zona, liberando de edificación el suelo restante, con la condición de que quede como espacio libre común de uso privado, no segregable de las edificaciones a las que se vincula.

#### 4. Edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un límite de 350 m<sup>2</sup>. construidos.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, etc.).

#### 5. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 11 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

#### **Art. 354. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones de ambas tipologías deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

##### **1. Cubiertas**

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbrera y quiebras de faldón.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como mínimo de 20° y como máximo 40°. Esta será continua en todo el faldón. Se permiten faldones con distintas inclinaciones entre sí.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con buhardillas o lucernarios en el plano del faldón, éstos de 1,20 m. de anchura máxima.

El material de recubrimiento será pizarra negra, no autorizándose otro color, aunque sí otros materiales, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

##### **2. Fachadas**

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Si el desarrollo de fachada es superior a 15 m. ésta se dividirá compositivamente en tramos de dimensión inferior a 10 m., ajustándose cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la rasante correspondiente.

En fachadas colindantes a edificios con protección integral o estructural la altura de los forjados y cornisas se adaptará a las de éste, en la medida en que se puedan cumplir las condiciones generales de alturas impuestas por esta Normativa.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en la fachada. El canto visto de los balcones será moldurado y de pequeño canto.

##### **3. Materiales**

El material de recubrimiento será pizarra negra, no autorizándose otro color, aunque sí otros materiales, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en colores tradicionales de la zona (blancos, grises, etc.). Se admite la sillería y mampostería de piedra del lugar, los aplacados de despiece regular de esta piedra.

Se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados. No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta), permitiéndose exclusivamente los de zinc o cobre.

#### 4. Carpintería y elementos técnicos

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, blanco, negro, añil, verde,...

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

#### 5. Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores.  
Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela.  
Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

#### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de una plaza de aparcamiento interior a la parcela, cerrada o no

#### 7. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas (Art. 128).

## **SUBSECCIÓN SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)**

### **Art. 355. DEFINICION**

Edificación en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, con espacios libres privados o semiprivados.

### **Art. 356. DELIMITACION**

Según los planos de ordenación de cada uno de los suelos urbanos.

### **Art. 357. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos permitidos

- Vivienda multifamiliar
- Alojamiento colectivo
- Espacio libre privado
- Equipamiento cultural, enseñanza y sanitario-asistencial

2. Usos condicionados

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Usos de edificación para equipamiento social
- Industria compatible con uso residencial
- Actividades terciarias
- Equipamiento religioso, administrativo y de reserva

3. Usos prohibidos

- Los demás.

**Art. 358. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA**

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición.

Para las nuevas construcciones, además de las condiciones generales de edificación se especifican las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada

2. Parcela mínima

Será de 600 m2. y 25 m. de frente de fachada.

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos serán las señaladas en los planos o las existentes, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las edificaciones deberán retranquearse como mínimo 10 m. a línea de fachada y 5 m. al resto de los linderos, salvo existencia de una alineación previa de edificaciones del mismo tipo, en cuyo caso seguirán esta alineación.

La separación mínima entre bloques corresponderá a la altura máxima.  
El máximo desarrollo del frente de fachada será de 35 m.

4. Ocupación máxima del solar

Será del 50 %

5. Edificabilidad

Será de 1 m2./m2., sobre parcela bruta, antes de realizar las cesiones de viales y espacios públicos.

## 6. Alturas

- Número máximo de plantas permitido: 4 (B+3).
- Se permite el aprovechamiento del bajocubierta, computando edificabilidad, pudiendo ser independiente de la planta inferior.
- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 13 m. y la cumbre de 17 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

### Art. 359. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

#### 1. Cubiertas

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como mínimo de 20° y como máximo 40°. Esta será continua en todo el faldón. Se permiten faldones con distintas inclinaciones entre sí.

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con buhardillas o lucernarios en el plano del faldón, éstos de 1,20 m. de anchura máxima.

El material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza o pizarra rojiza o negra, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

#### 2. Fachadas

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical, y de lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Los materiales serán los tradicionales de la zona, pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en fachada.

El canto visto de los balcones será moldurado y de pequeño espesor.

#### 3. Materiales

En cubiertas el material de recubrimiento será teja curva o mixta color pardo-rojiza, prohibiéndose cualquier otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Los materiales predominantes en fachadas serán los revocos en colores tradicionales de la zona (blancos, grises, etc.). Se admite la sillería y mampostería de piedra del lugar, los aplacados de despiece regular de piedra natural.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón visto, excepto el tipo "Split" y los revestimientos de fibrocemento en fachadas y medianerías.

No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta).

#### 4. Carpintería y elementos técnicos

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, blanco, negro, verde, etc.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

#### 5. Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas siempre que no invadan las distancias mínimas de retranqueo a linderos.

#### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de una plaza de aparcamiento al interior de la parcela, sea en el interior del edificio o abierta. La línea de edificación de la zona de aparcamiento podrá salir hasta el límite de la calle por causa de la pendiente.

#### 7. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas (Art. 128).

## **SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UN)**

### **Art. 360. DEFINICION**

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados y las huertas, siempre con acceso exclusivo para cada vivienda.

### **Art. 361. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 362. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### 1. Usos permitidos

- Vivienda unifamiliar aislada
- Espacio libre privado
- Equipamiento cultural, enseñanza y sanitario-asistencial
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias

#### 2. Usos condicionados

- Industria compatible con uso residencial
- Equipamiento religioso, administrativo y de reserva
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás

### **Art. 363. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

#### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

#### 2. Parcela mínima

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>. Y 15 m. de frente mínimo de fachada, salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

#### 3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser

consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

#### 4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 35%.

#### 5. Edificabilidad

Será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., con un límite de 350 m<sup>2</sup>. construidos.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, etc.).

#### 6. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.
- La altura máxima a cumbre será de 11 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

### Art. 364. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

#### 1. Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbre y quiebras de faldón.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como mínimo de 20° y como máximo 40°. Esta será continua en todo el faldón. Se permiten faldones con distintas inclinaciones entre sí.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con buhardillas o lucernarios en el plano del faldón, éstos de 1,20 m. de anchura máxima.

El material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza o pizarra rojiza o negra, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

#### 2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

En fachadas colindantes a edificios con protección integral o estructural la altura de los forjados y cornisas se adaptará a las de éste, en la medida en que se puedan cumplir las condiciones generales de alturas impuestas por esta Normativa.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en la fachada. El canto visto de los balcones será moldurado y de pequeño canto.

### 3. Materiales

En cubiertas el material de recubrimiento será teja curva o mixta color pardo-rojiza, prohibiéndose cualquier otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Los materiales predominantes en fachadas serán los revocos en colores tradicionales de la zona (blancos, grises, etc.). Se admite la sillería y mampostería de piedra del lugar, los aplacados de despiece regular de piedra natural.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón en todas sus variedades, los aplacados vitrocerámicos y los revestimientos de fibrocemento en fachadas y medianerías.

No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta).

### 4. Carpintería y elementos técnicos

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, blanco, negro, añil, verde,...

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

### 5. Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de una plaza de aparcamiento interior a la parcela, cerrada o no

### 7. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas (Art. 128).

## **SUBSECCIÓN CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)**

### **Art. 365. DEFINICION**

Edificación destinada a vivienda unifamiliar adosada o pareada, con parcela de uso libre privado, compartiendo uno o más medianerías con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso exclusivo para cada vivienda.

#### **Art. 366. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

#### **Art. 367. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

##### 1. Usos permitidos

- Vivienda unifamiliar aislada
- Espacio libre privado
- Equipamiento cultural, enseñanza y sanitario-asistencial
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias

##### 2. Usos condicionados

- Industria compatible con uso residencial
- Equipamiento religioso, administrativo y de reserva
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

##### 3. Usos prohibidos

- Los demás

#### **Art. 368. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

##### 1. Tipo de edificación

Edificación adosada y pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías, para ambas tipologías, se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que el promotor presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que la medianería proyectada se ocultará por la propia edificación del propietario vecino en un plazo menor de 4 años.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico.

##### 2. Parcela mínima

La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>. Y 6 m. de frente mínimo de fachada, salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

### 3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará obligatoriamente y exactamente 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

No se podrán realizar agrupaciones de más de 6 viviendas adosadas, interrumpiendo la alineación cuando se prevea mayor número de parcelas.

### 4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

### 5. Edificabilidad

Sobre parcela neta será de 0,66 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, etc.).

### 6. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.
- La altura máxima a cumbre será de 11 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

## Art. 369. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones de ambas tipologías deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

#### 1. Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbre y quiebras de faldón.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como mínimo de 20° y como máximo 40°. Esta será continua en todo el faldón. Se permiten faldones con distintas inclinaciones entre sí.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con buhardillas o lucernarios en el plano del faldón, éstos de 1,20 m. de anchura máxima.

El material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza o pizarra rojiza o negra, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

#### 2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

En fachadas colindantes a edificios con protección integral o estructural la altura de los forjados y cornisas se adaptará a las de éste, en la medida en que se puedan cumplir las condiciones generales de alturas impuestas por esta Normativa.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en la fachada. El canto visto de los balcones será moldurado y de pequeño canto.

### 3. Materiales

En cubiertas el material de recubrimiento será teja curva o mixta color pardo-rojiza, prohibiéndose cualquier otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

Los materiales predominantes en fachadas serán los revocos en colores tradicionales de la zona (blancos, grises, etc.). Se admite la sillería y mampostería de piedra del lugar, los aplacados de despiece regular de piedra natural. Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón en todas sus variedades, los aplacados vitrocerámicos y los revestimientos de fibrocemento en fachadas y medianerías.

No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta).

### 4. Carpintería y elementos técnicos

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, blanco, negro, añil, verde,...

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

### 5. Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de una plaza de aparcamiento interior a la parcela, cerrada o no

### 7. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas (Art. 128).

## **SECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAL**

### **SUBSECCIÓN PRIMERA. GRAN INDUSTRIA (GI)**

#### **Art. 370. DEFINICION**

Instalaciones industriales de gran envergadura, en concreto el complejo Termoelectrico de

Anllares, con gran impacto ambiental y visual.

#### **Art. 371. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en el plano de ordenación.

#### **Art. 372. CONDICIONES DE USO**

Los usos recomendados, que deberán ser autorizados por la Consejería de Industria, deberán ser ampliación de los existentes o complemento de éstos.

#### **Art. 373. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, con las salvedades impuestas por el uso industrial a gran escala, además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Será obligado el tratamiento de todas las fachadas de las edificaciones, incluso las medianeras o aquellas que vayan a ser objeto de previstas ampliaciones.
- b) Se crearán pantallas de arbolado de 25 m. de anchura en todo el perímetro como barreras de protección contra la contaminación.
- c) Los cierres de parcela serán del tipo establecido para Suelo Rústico por estas Normas (Art. 128).

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIA GENERAL (IG)**

#### **Art. 374. DEFINICION**

Zonas destinadas a instalación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

#### **Art. 375. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

#### **Art. 376. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

##### 1. Usos permitidos

- Industria media
- Industria compatible con uso residencial
- Talleres artesanales y de automóviles
- Almacenes o industrias de transformación
- Espacio libre privado
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

##### 2. Usos condicionados

- Actividades terciarias
- Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento
- Equipamiento administrativo y de reserva
- Industrias peligrosas

### 3. Usos prohibidos

- Los demás

## **Art. 377. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

#### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada o adosada.

#### 2. Parcela mínima

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

#### 3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 15 m. del eje del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

#### 4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

#### 5. Edificabilidad

Será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, almacenes, etc.).

#### 6. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 11 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante podrá alcanzar la altura del alero. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

## **Art. 378. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

#### 1. Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbrera y quiebras de faldón.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 20°

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

## 2. Materiales

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón visto, excepto el de tipo "Split", y los revestimientos de fibrocemento en fachadas y medianerías.

No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta).

## 3. Carpintería y elementos técnicos

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, blanco, negro, añil, verde,...

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

## 4. Vuelos

Se permite todo tipo de vuelos.

## 5. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2. construidos.

## 6. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas (Art. 128).

# **SUBSECCIÓN TERCERA. INDUSTRIA AGROPECUARIA (AG)**

## **Art. 379. DEFINICION**

Zonas destinadas a instalación de actividades industriales vinculadas al medio rural, para transformación de productos agrarios, talleres artesanos, aserraderos, talleres, etc., incompatibles en general con el uso residencial.

## **Art. 380. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### Art. 381. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### 1. Usos permitidos

- Industria compatible con uso residencial
- Talleres artesanales y de automóviles
- Almacenes o industrias de transformación
- Espacio libre privado
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

#### 2. Usos condicionados

- Actividades terciarias
- Ganadería intensiva
- Equipamiento administrativo y de reserva

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás

### Art. 382. CONDICIONES DE VOLUMETRIA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

#### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada o adosada.

#### 2. Parcela mínima

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

#### 3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 15 m. del eje del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar : La ocupación máxima será del 50%.

5. Edificabilidad : Será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, almacenes, etc.).

#### 6. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 11 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante podrá alcanzar la altura del alero. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

#### **Art. 383. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

##### **1. Cubiertas**

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbrera y quiebras de faldón. La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 20°

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

##### **2. Materiales**

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón visto, excepto el de tipo "Split", y los revestimientos de fibrocemento en fachadas y medianerías. No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta).

##### **3. Carpintería y elementos técnicos.**

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, blanco, negro, añil, verde,... Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

##### **4. Vuelos**

Se permite todo tipo de vuelos.

##### **5. Aparcamientos**

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2. construidos.

##### **6. Cierres de parcela**

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas (Art. 128).

### **SECCIÓN TERCERA. DOTACIONAL**

#### **SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO. ZONA VERDE (EL)**

##### **Art. 384. DEFINICION**

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

### **Art. 385. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 386. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### 1. Usos recomendados

- Regeneración de la naturaleza
- Jardín urbano y áreas de juegos
- Areas peatonales
- Campos y pistas deportivas al aire libre
- Aparcamiento

#### 2. Usos condicionados

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes para actividades terciarias (hostelería, kioscos), dotacional administrativo (puntos de información), cultural (salas de lectura, teatros al aire libre, etc.)

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás.

### **Art. 387. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

#### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

#### 2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

#### 3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 5%.

#### 4. Edificabilidad

Será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5. Alturas

- Número de plantas máximo: Una planta (B)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 4 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 8 m.

#### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función da las actividades previstas.

#### **Art. 388. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Los pavimentos de las aceras y espacios libres de nueva creación o de reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale en caso de que esté prevista la sustitución.

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

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

## **SUBSECCIÓN SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS. INSTALACIONES. INFRAESTRUCTURAS (SP)**

#### **Art. 389. DEFINICION**

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, etc.)

#### **Art. 390. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

#### **Art. 391. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos recomendados

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento

2. Usos condicionados

- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre
- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento.
- Equipamiento compatible y complementario

3. Usos prohibidos

- Los demás.

**Art. 392. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 2 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Tres plantas (B+2)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 10 m.
- La altura máxima a cumbre será de 14 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función da las

actividades previstas.

#### **Art. 393. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

### **SUBSECCIÓN TERCERA. ADMINISTRATIVO. SERVICIOS (AS)**

#### **Art. 394. DEFINICION**

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

#### **Art. 395. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

#### **Art. 396. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

##### **1. Usos recomendados**

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza

- Areas peatonales
- Aparcamiento

2. Usos condicionados

- Jardín urbano y áreas de juegos
- Equipamiento compatible y complementario

3. Usos prohibidos

- Los demás.

**Art. 397. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Tres plantas (B+2)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 10 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 14 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función da las actividades previstas.

**Art.398. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con las suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

## **SUBSECCIÓN CUARTA. CULTURAL. RECREATIVO (CR)**

### **Art. 399. DEFINICION**

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

### **Art. 400. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 401. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### **1. Usos recomendados**

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento

## 2. Usos condicionados

- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre
- Equipamiento compatible y complementario

## 3. Usos prohibidos

- Los demás.

### **Art. 402. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

#### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

#### 2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

#### 3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

#### 4. Edificabilidad

Será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5. Alturas

- Número de plantas máximo: Tres plantas (B+2)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 10 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 14 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

#### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

### **Art. 403. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

## **SUBSECCIÓN QUINTA. DEPORTIVO (DE)**

### **Art. 404. DEFINICION**

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

### **Art. 405. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 406. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### **1. Usos recomendados**

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre

2. Usos condicionados

- Equipamiento compatible y complementario

3. . Usos prohibidos

- Los demás.

**Art. 407. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 12 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 16 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 12 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función da las actividades previstas.

**Art. 408. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con las suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

## **SUBSECCIÓN SEXTA. DOCENTE (EN)**

### **Art. 409. DEFINICION**

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

### **Art. 410. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 411. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### 1. Usos recomendados

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre

#### 2. Usos condicionados

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento
- Equipamiento compatible y complementario

### 3. Usos prohibidos

- Los demás.

## **Art. 412. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

#### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

#### 2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

#### 3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

#### 4. Edificabilidad

Será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5. Alturas

- Número de plantas máximo: Tres plantas (B+2)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 10 m.
- La altura máxima a cumbre será de 14 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

#### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

## **Art. 413. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

## **SUBSECCIÓN SEPTIMA. RELIGIOSO (RE)**

### **Art. 414. DEFINICION**

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

### **Art. 415. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 416. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### 1. Usos recomendados

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos

#### 2. Usos condicionados

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás.

#### **Art. 417. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

##### 1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

##### 2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

##### 3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

##### 4. Edificabilidad

Será de 1 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

##### 5. Alturas

- Número de plantas máximo: Tres plantas (B+2)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 10 m.
- La altura máxima a cumbre será de 14 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

##### 6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

#### **Art. 418. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente, especialmente si se trata de edificaciones con uso de templo.

## **SUBSECCIÓN OCTAVA. SANITARIO. ASISTENCIAL (SA)**

### **Art. 419. DEFINICION**

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

### **Art. 420. DELIMITACION**

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

### **Art. 421. CONDICIONES DE USO**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

#### 1. Usos recomendados

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos

#### 2. Usos condicionados

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento
- Equipamiento compatible y complementario

#### 3. Usos prohibidos

- Los demás.

### **Art. 422. CONDICIONES DE VOLUMETRIA**

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Tres plantas (B+2)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será 10 m.
- La altura máxima a cumbre será de 14 m.
- La altura máxima de planta baja sobre rasante no podrá ser mayor de 4 m. a cara inferior de forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

**Art. 423. CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.