

AYUNTAMIENTO
DE BOCA DE HUERGANO



ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1
EN BOCA DE HUERGANO (LEÓN)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
NORMATIVA
JUNIO 2014

EQUIPO REDACTOR
JOSE LUIS MATEOS TORICES arquitecto
ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ ingeniero superior industrial

ESTUDIO DE DETALLE

APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO III

- NORMATIVA

JUNIO DE 2.014

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO

REDACTORES DEL DOCUMENTO

JOSÉ LUIS MATEOS TORICES

Arquitecto

ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

Ingeniero Industrial Superior

3.- NORMATIVA

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1 EN BOCA DE HUÉRGANO	
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE BOCA DE HUÉRGANO.
SITUACIÓN:	BOCA DE HUÉRGANO. MUNICIPIO DE BOCA DE HUÉRGANO. LEÓN.
AUTORES:	JOSÉ LUIS MATEOS TORICES Arquitecto ANTONIO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Industrial Superior
FECHA:	JUNIO DE 2.014

ÍNDICE NORMATIVA

3.1.- DISPOSICIONES GENERALES

- 3.1.1.- OBJETO DE LA NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.1.2.- CONTENIDO DOCUMENTAL
- 3.1.3.- VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.1.4.- EFECTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.2.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA

- 3.2.1.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN
- 3.2.2.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA GRÁFICA
- 3.2.3.- VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.2.4.- EFECTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SECTOR

- 3.3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 3.3.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

3.4. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 3.4.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 3.4.2.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN
- 3.4.3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 3.4.4.- INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES
- 3.4.5.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

3.5. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO

- 3.5.1.- GENERALIDADES
- 3.5.2.- DEFINICIÓN

3.1. -DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1.- OBJETO DE LA NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Esta normativa tiene como objeto la regulación del uso del suelo y definición de los elementos necesarios para la urbanización, construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en el ámbito de la actuación.

Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en esta Normativa y/o en la documentación gráfica se consideran vinculantes, siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano, con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas en el presente documento.

3.1.2.- CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO I. Índice General y Memoria Informativa.

DOCUMENTO II. Memoria Vinculante.

DOCUMENTO III. Normativa.

DOCUMENTO IV. Estudio Económico e Índice Documentación Gráfica.

DOCUMENTO V. Estructura de la Propiedad.

PLANOS

3.1.3.- VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el artículo 175 del RUCyL, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial, y de la Provincia con el texto de la memoria vinculante y de la normativa, así como relación de todos los demás documentos que integran el Estudio de Detalle. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

La posible modificación de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazado de su red viaria estructural, se atenderá a lo establecido en el RUCyL que la desarrolla, en lo referente a la revisión y modificación.

3.1.4.- EFECTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La entrada en vigor del Estudio de Detalle le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Legislación Urbanística vigente, como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

3.2. -INTERPRETACION DE LA NORMATIVA

3.2.1.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Estudio de Detalle corresponden al Ayuntamiento de Boca de Huérgano, a través de sus servicios técnicos.

Si se observasen discrepancias entre varios documentos de este Estudio de Detalle u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, se atenderá a lo señalado en el artículo 176 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En todo lo no previsto en este Documento regirá lo estipulado en las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano que en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Estudio de Detalle, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de éste.

3.2.2.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA GRÁFICA

La normativa gráfica del presente Estudio de Detalle se compone de los siguientes planos:

.- PLANOS DE INFORMACIÓN

5.1.1.- PLANO I.1.1. SITUACIÓN I. Escalas Varias.

5.1.2.- PLANO I.1.2. SITUACIÓN II Y TOPOGRAFÍA. Escala 1/1000.

5.1.3.- PLANO I.1.3. PARCELARIO ORIGINAL. Escala 1/500.

5.1.4.- PLANO I.2.1. ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO VIENTE. Escala 1/1000.

5.1.5.- PLANO I.3.1. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. Escala 1/500.

5.1.6.- PLANO I.3.2. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS RESIDUALES. Escala 1/500.

5.1.7.- PLANO I.3.3. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS

PLUVIALES. Escala 1/500.

5.1.8.- PLANO I.3.4. PLANTA GENERAL RED DE TELEFONÍA. Escala 1/500.

5.1.9.- PLANO I.3.5. PLANTA GENERAL RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN BAJA TENSION. Escala 1/500.

5.1.10.- PLANO I.3.6. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Escala 1/500.

5.1.11.- PLANO I.3.7.1. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN. Escala 1/500.

5.1.12.- PLANO I.3.7.2. VIARIO PLANTA GENERAL TOPOGRAFÍA. Escala 1/500.

5.1.13.- PLANO I.3.7.3. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES LONGITUDINALES Escalas Varias.

5.1.14.- PLANO I.3.7.4. VIARIO TOPOGRAFÍA PERFILES TRANSVERSALES. Escala 1/200.

.- PLANOS DE ORDENACIÓN

5.2.1.- PLANO O.1.1. ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Escala 1/1000.

5.2.2.- PLANO O.1.2. ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUPERPUESTO CON PARCELACIÓN. Escala 1/500.

5.2.3.- PLANO O.1.3. ORDENACIÓN RESULTANTE DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE CON RESERVAS DE SUELO PARA APARCAMIENTO. Escala 1/500.

5.2.4.- PLANO O.2.1. PARCELARIO RESULTANTE. Escala 1/500.

5.2.5.- PLANO O.2.2. PARCELARIO SUPERPUESTO. Escala 1/500.

5.2.6.- PLANO O.3.1. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. Escala 1/500.

5.2.7.- PLANO O.3.2. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Escala 1/500.

5.2.8.- PLANO O.3.3. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. VIARIO PLANTA GENERAL PAVIMENTACIÓN. Escala 1/500.

5.2.9.- PLANO O.4.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. Escala 1/500.

3.3.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SECTOR

3.3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle corresponde a la Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como queda establecido en las Normas Subsidiarias de Boca de Huérgano.

3.3.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

En la Ordenación del Sector a desarrollar se han tenido en cuenta los siguientes usos del suelo:

- Suelo de uso residencial unifamiliar, multifamiliar y alojamiento colectivo.
- Espacios libres de uso y dominio público.
- Equipamiento público.
- Servicios urbanos.
- Red viaria y aparcamientos.

3.4. -GESTION Y DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.4.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se determina la existencia de una única Unidad de Actuación cuya delimitación coincide con la delimitación de la U.A.-1.

La Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del correspondiente Proyecto de Actuación.

El sistema de Actuación será el de Cooperación.

3.4.2.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN

En el desarrollo del presente Estudio de Detalle será necesaria la elaboración y aprobación de un Proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 240 y ss y 267 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Proyecto de Actuación contendrá necesariamente la parcelación y la definición técnica de las obras de urbanización, cumpliendo todas las determinaciones urbanísticas de la presente normativa.

La parcelación prevista se detalla tanto a modo descriptivo como gráfico, incorporando fichas descriptivas y gráficas individualizadas de cada parcela en el Documento V, así como, plano de parcelario resultante y superpuesto con el parcelario original.

3.4.3. -PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización se incorpora al Proyecto de Actuación.

Las rasantes determinadas en el Estudio de Detalle podrán ser ligeramente modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito, todo ello de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

El Proyecto de Urbanización contempla no sólo la urbanización interior de esta unidad, sino también la prolongación de las redes de servicios hasta los puntos de conexión con la red.

3.4.4. -INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES

El Proyecto de Urbanización contempla la ejecución de una serie de actuaciones con el fin de poder garantizar un nivel de servicio adecuado a las edificaciones previstas en el Sector:

1. Finalizar la red de recogida de aguas pluviales mediante la instalación de un número reducido de sumideros y las conducciones que conectan éstos con la red general.
2. Finalizar la red de alumbrado público mediante la instalación de canalizaciones en un parte limitada de la red prevista, así como, la instalación de diversas luminarias de tipo farol.
3. Finalizar la pavimentación en parte de los viales que componen la U.A.-1.

3.4.5.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Quedan reguladas por las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Boca de Huérgano y la legislación de rango superior.

3.5.- ORDENANZAS DE USO DEL SUELO

3.5.1.- GENERALIDADES

Las ordenanzas de uso del Suelo aplicables al ámbito de la U.A.-1. son las que se recogen en las Normas Subsidiarias Municipales. Es decir, no se crea ninguna ordenanza nueva para la Unidad.

Las citadas ordenanzas son las siguientes:

- .-Suelo Residencial Casco Tradicional.
- .-Suelo Edificación Abierta.
- .-Espacios Libres y áreas recreativas.
- .-Áreas Dotacionales y de Equipamiento.

3.5.2.-DEFINICIÓN

TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL

Zonas de suelo tradicionalmente urbano, consolidado por la edificación tradicional y con las infraestructuras de urbanización a pie de parcela. Las parcelas son, en general, de pequeño y mediano tamaño con una edificación de tipología muy diversa, en general, bastante densa donde predomina la edificación entre medianeras.

7.3.1. CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERISTICO:

RESIDENCIAL en general: Vivienda unifamiliar, Vivienda multifamiliar, Alojamiento colectivo

USOS COMPATIBLES:

HOTELERO Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

OFICINAS:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial.(6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Se prohíbe la construcción de más de 500 m² de este uso sobre cada parcela.

ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del art.6.12.6 de estas Normas.

ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES

Se permitirán zonas para Jardín urbano y áreas de juegos, Campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.
 No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

7.3.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad, que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela 8,00 m.
- Superficie mínima de parcela 200 m²

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

No se permitirá la agrupación de parcelas que de como resultado una nueva parcela con más de 30 m. de fachada a la calle.

En parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la parcela mínima será la que determine la Unidad de Actuación correspondiente.

OCUPACION MAX DE PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m ²	100% de la parcela
de 200 m ² a 400 m ²	200 m ² + 50% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m ²	75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

En las segregaciones y reparcelaciones posteriores a la aprobación de esta normativa, la ocupación máxima de parcela será el 75%.

ALTURA MAXIMA:

CT. (según planos de ordenación): 6,5 a cara inferior de alero y 2 plantas =BAJA MAS UNA
 Altura máxima de cumbrera: 10,50 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,60 m. a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

POSICIÓN DE LA EDIFICACION:

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela. Excepto si existiese una pared medianera colindante con la parcela, en cuyo caso la edificación habrá de adosarse a la citada medianería.
 Si existiese más de una medianería, la edificación se adosará, al menos, a una de ellas.

RETRANQUEOS.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3., desarrollado en una única planta y vinculado a la vivienda.

Se prohíbe la ejecución de semisótanos en la primera crujía de la edificación. Se permiten sótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8 y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

ALEROS Y CUERPOS VOLADOS.

El vuelo máximo permitido para el alero será de 1,00 m. y no superarán 1/10 de la anchura de la calle.

Se permite la realización de balcones que cumplirán art. 5.3.13 y de galerías que cumplirán art 5.3.13.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES .

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (art. 5.3.15)

7.3.3. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones realizadas sobre hórreos habrán de cumplir las determinaciones del art. 10.3.7. Hórreos de esta normativa.

FACHADAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se prohíbe la apertura de huecos, en fachada, para iluminación de sótanos y semisótanos.

Se prohíbe el empleo de ladrillo cerámico visto y del bloque de hormigón estándar sin enfoscar como acabados de fachada.

Se prohíbe la ejecución de rampas de acceso a garaje, exteriores, en fachadas.

Los huecos serán de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada se prohíben los elementos prefabricados de hormigón para celosías.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Si el desarrollo de una fachada es superior a 16 m., esta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión de manera que se fragmente la composición de la misma.

CUBIERTAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.3.3 y 5.4.3. y además:

- Se prohíbe la realización de buhardillas en casco tradicional.
- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERIAS:

No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Art. 5.4.8.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del art.5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m. (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano).

TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO EDIFICACIÓN ABIERTA

Zonas de suelo urbano, consolidado por una edificación más actual, con infraestructuras a pie de parcela. Las parcelas son, en general, de mediano y gran tamaño y con una edificación de tipología muy diversa donde predomina la edificación aislada, con una ocupación poco densa de la parcela.

7.4.1. CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERISTICO EDIFICACION ABIERTA:

RESIDENCIAL, con edificación unifamiliar aislada.

USOS COMPATIBLES:

RESIDENCIAL, con edificación pareada, en hilera o agrupada en manzana abierta.

HOTELERO Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.
En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

OFICINAS:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial. (6.2.1.)
Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.
No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.
Podrá ser uso exclusivo de la parcela.
Se prohíbe la construcción de más de 300 m² de este uso sobre cada parcela.

ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del art.6.12.6 de estas Normas.

ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES

Se permitirán zonas para Jardín urbano y áreas de juegos, Campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.
Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.
No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

7.4.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela 12,00 m.
- Superficie mínima de parcela 400 m²

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

En parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la parcela mínima será la que determine la Unidad de Actuación correspondiente.

OCUPACION MAX DE PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m ²	75% de la parcela
de 200 m ² a 400 m ²	75% de los primeros 200 m ² + 25% del resto de la sup. de parcela.
mayores de 400 m ²	50% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

ALTURA MAXIMA:

EA. (según planos de ordenación): 7,00 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MAS UNA
 Altura máxima de cumbrera: 11,00 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

POSICIÓN DE LA EDIFICACION:

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela. Excepto si existiese una pared medianera colindante con la parcela, en cuyo caso la edificación habrá de adosarse a la citada medianería.
 Si existiese más de una medianería, la edificación se adosará, al menos, a una de ellas.

RETRANQUEOS.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m. (Excepto callejones y viario de servicio de anchura inferior a 4 metros), fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y vinculado a la vivienda.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Art. 5.3.4

PATIOS. El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8. y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (art. 5.3.15.).

EDIFICACIONES AGRUPADAS .

Máximo número de edificaciones agrupadas:	4
Frente mínimo de fachada:	7 m.
Frente máximo de fachada continua:	30 m.

7.4.3. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones realizadas sobre hórreos habrán de cumplir las determinaciones del art. 10.3.7 Hórreos, de esta normativa.

FACHADAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se recomiendan los huecos de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Si el desarrollo de una fachada es superior a 16 m., esta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión de manera que se fragmente la composición de la misma.

CUBIERTAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de teja en coloración pardo rojiza.

- Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.3.
- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERIAS:

No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Art. 5.4.8.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del art.5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m. (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano).

TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA PARA ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y ÁREAS RECREATIVAS

7.7 NORMAS PARA ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES Y A. RECREATIVAS

Se consideran como espacios libres (EL), el conjunto de espacios públicos no edificados destinados a recreo, esparcimiento y expansión (parques, jardines, etc.). Así como el destinado a proteger la ribera de los cauces y ríos (EL(R)).

7.7.1. CONDICIONES DE USO.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados y se prohíben todos los demás:

COMERCIAL: Únicamente se permiten Kioscos e instalaciones provisionales de mercados al aire libre.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

DOTACIONALES: Cultural y deportivo.

OTROS SERVICIOS PUBLICOS: Casetas de instalaciones.

7.7.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

ALTURA MAXIMA.

3,50 metros a cornisa y 1 planta, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta.

SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las condiciones especificadas en estas Normas. Art. 5.3.4.

CERRAMIENTOS.

Se ajustarán a las determinaciones especificadas en el art. 5.3.11. Cerramientos en suelo urbano.

EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².

OCUPACION MAXIMA.

Se establece una ocupación máxima del 10%.

RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m. (Excepto callejones y viario de servicio de anchura inferior a 4 metros), fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes. En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, prohibiéndose, específicamente la construcción en la zona de servidumbre de los cauces así como en la zona de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años; respetándose, en todo caso, el derecho de la propiedad. Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

7.7.3. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartado 5.4 contenidas en esta normativa y además el art. 7.4.3.

TÍTULO SEPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA PARA ÁREAS DOTACIONES Y DE EQUIPAMIENTO

7.8. NORMAS PARA AREAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO.

7.8.1 CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERISTICO.

DOTACIONALES: Educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

USOS COMPATIBLES:

- Todos los demás usos dotacionales, además del característico reflejado en los planos de ordenación.
- Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.
- Vivienda ligada al uso anterior.
- Residencial colectivo (internado, residencia ancianos, etc).
- Garajes y aparcamientos.
- Industrial ligado al uso dotacional (taller ocupacional).

7.8.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Se consideran como parcela mínima aquellas que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

OCUPACION MAX DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m ²	100% de la parcela

de 200 m ² a 400 m ²	200 m ² + 50% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m ²	75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

ALTURA MAXIMA: DOT. (según planos de ordenación): 10 a cara inferior de alero y 3 plantas = BAJA MAS DOS
 Altura máxima de cumbre: 14,00 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4.

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios de parcela y/o mancomunados fijada por estas Normas. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción de 2,2 X 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (art. 5.3.15)

7.8.3. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartado 5.4 contenidas en esta normativa y además el art. 7.4.3.

Equipo redactor:



José Luis Mateos Torices, Arquitecto

Antonio Fernández Rodríguez, Ingeniero Superior Industrial

León, a 4 de Junio de 2014.