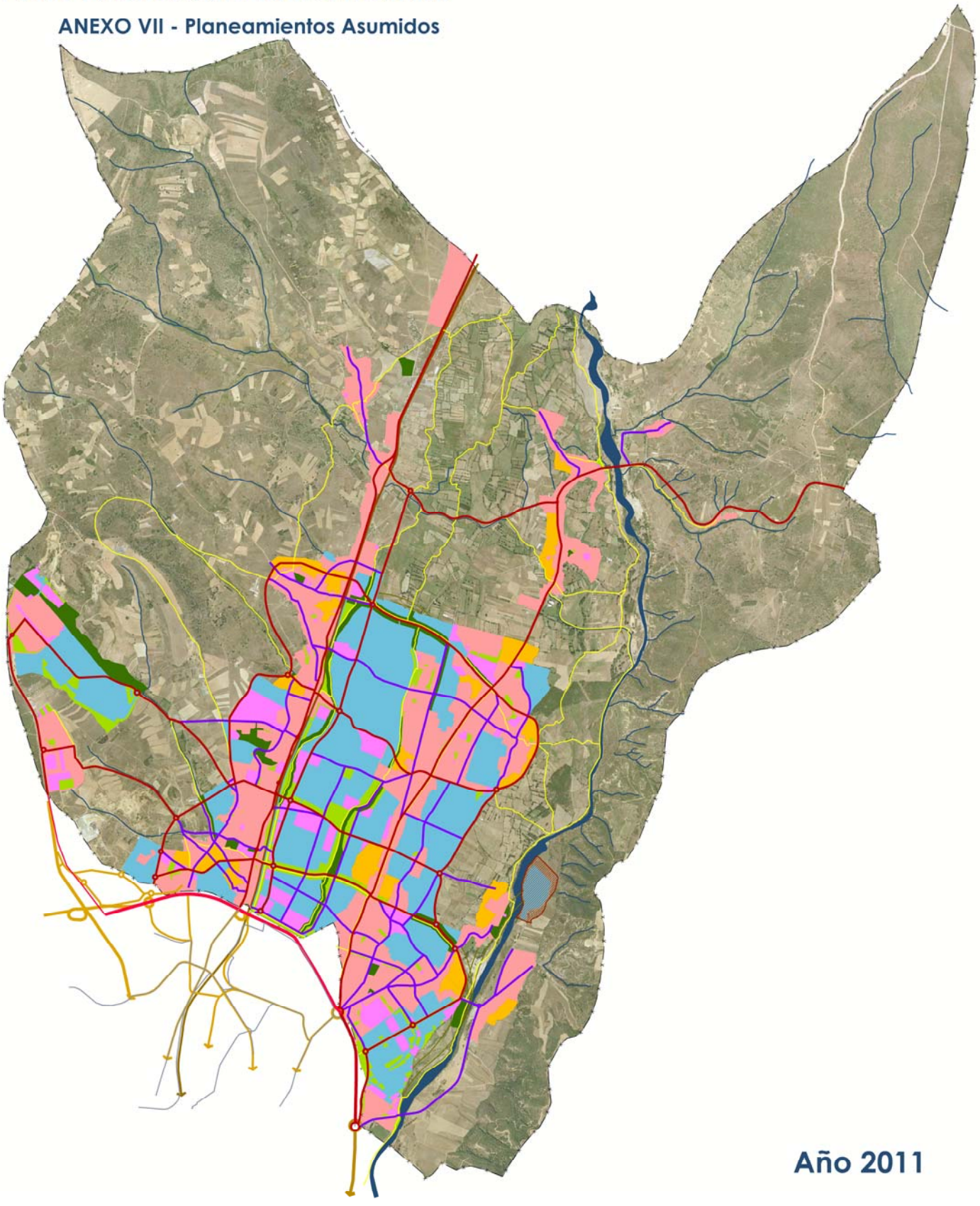
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE

Ayuntamiento de Villaquilambre

Libro III.
Normativa y Anexos a la Normativa
Parte II. Anexos a la Normativa.

Aprobación DEFINITIVA

ANEXO VII - Planeamientos Asumidos



Año 2011

LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO I.	Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
ANEXO II.	Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable (SUR)
ANEXO III.	Fichas de Actuaciones Aisladas
ANEXO IV.	Anchos de Calle
ANEXO V.	Fuera de Ordenación
ANEXO VI.	Disconformes con Planeamiento
ANEXO VII.	Planeamientos Asumidos
ANEXO VIII.	Ordenación Detallada SUR-01.
ANEXO IX.	Ordenación Detallada SUR-07
ANEXO X.	Ordenación Detallada SUR-08.
ANEXO XI.	Ordenación Detallada SUR-09
ANEXO XII.	Ordenación Detallada SUR-10
ANEXO XIII.	Ordenación Detallada SUR-11
ANEXO XIV.	Ordenación Detallada SUR-12
ANEXO XV.	Ordenación Detallada SUR-29.

LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO I.	Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
ANEXO II.	Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable (SUR)
ANEXO III.	Fichas de Actuaciones Aisladas
ANEXO IV.	Anchos de Calle
ANEXO V.	Fuera de Ordenación
ANEXO VI.	Disconformes con Planeamiento
ANEXO VII.	Planeamientos Asumidos
ANEXO VIII.	Ordenación Detallada SUR-01. Tomo 1 de 2
ANEXO VIII.	Ordenación Detallada SUR-01. Tomo 2 de 2
ANEXO IX.	Ordenación Detallada SUR-07
ANEXO X.	Ordenación Detallada SUR-08. Tomo 1 de 2
ANEXO X.	Ordenación Detallada SUR-08. Tomo 2 de 2
ANEXO XI.	Ordenación Detallada SUR-09
ANEXO XII.	Ordenación Detallada SUR-10
ANEXO XIII.	Ordenación Detallada SUR-11
ANEXO XIV.	Ordenación Detallada SUR-12
ANEXO XV.	Ordenación Detallada SUR-29. Tomo 1 de 2
ANEXO XV.	Ordenación Detallada SUR-29. Tomo 2 de 2

ANEXO VII.

PLANEAMIENTOS ASUMIDOS

INDICE

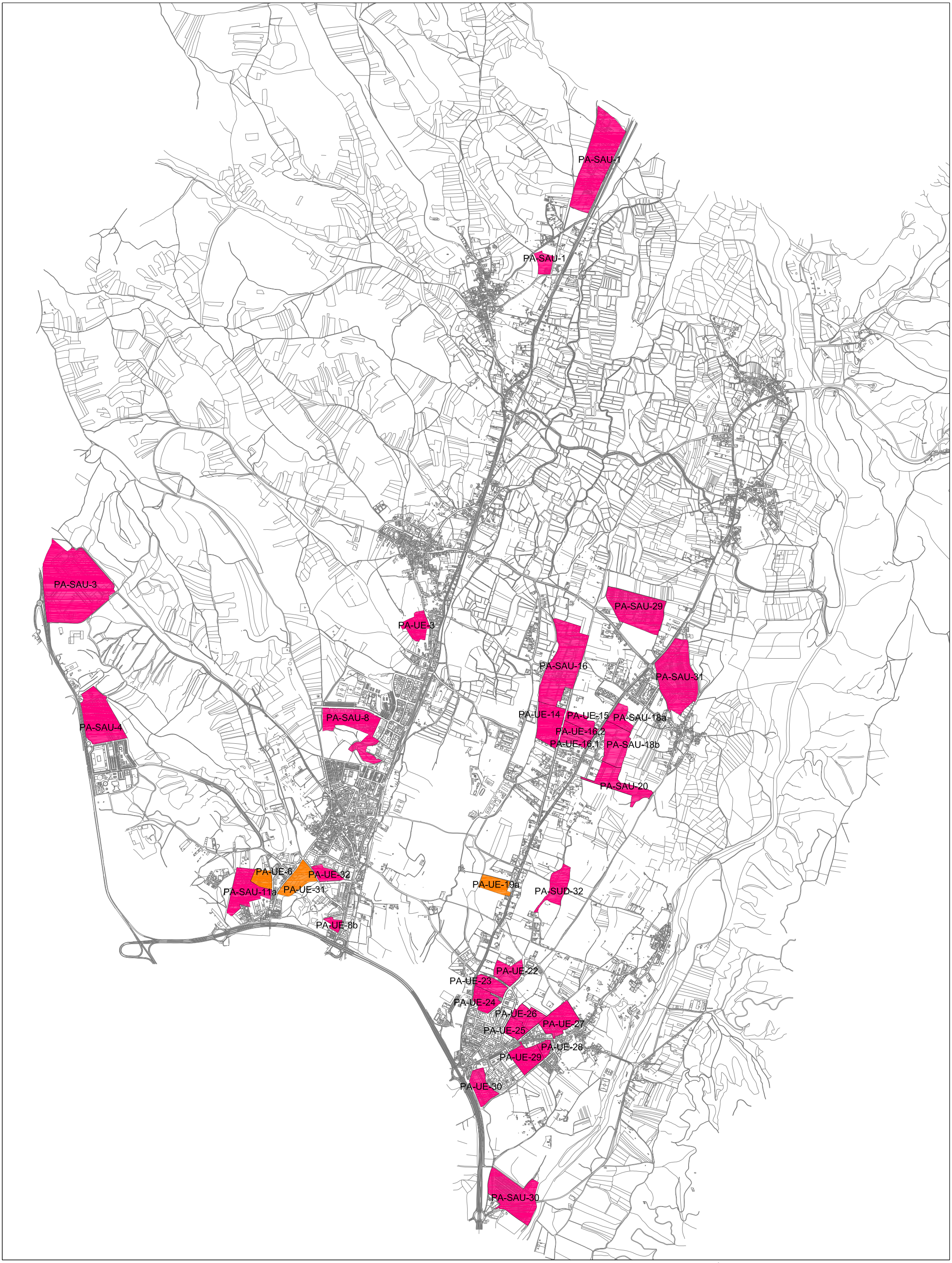
ANEXO VII. PLANEAMIENTOS ASUMIDOS

Planeamientos Asumidos en Suelo Urbano Consolidado

- SAU-1
- SAU-3
- SAU-4
- SAU-8
- SAU-11A
- SAU-16
- SAU-18A
- SAU-18B
- SAU-20I
- SAU-29
- SAU-30
- SAU-31
- SUD-32
- UE-3
- UE-8B-1
- UE-14
- UE-15
- UE-16.1
- UE-16.2
- UE-22
- UE-23
- UE-24
- UE-25
- UE-26
- UE-27
- UE-28
- UE-29
- UE-30
- UE-32

Planeamientos Asumidos en Suelo Urbano No Consolidado

- UE-6 (SU-NC-05)
- UE-31 (SU-NC-06)
- UE-19A (SU-NC-14)



Leyenda

- Planeamiento Asumido en Suelo Urbano Consolidado
- Planeamiento Asumido en Suelo Urbano No Consolidado

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Anejo a la Normativa

FICHAS DE SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

escala 1:25.000

APROBACIÓN DEFINITIVA — Año 2011

Los ámbitos de Planeamiento Asumido (PA) son aquellos sectores ordenados desde Instrumentos de desarrollo y aprobados con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente documento, y sobre los que el presente Plan General debe establecer determinaciones, con el grado de precisión que exija la clase y categoría de suelo en la que se incluyan los terrenos.

En el presente Plan General se han incluido como planeamiento asumido, ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. En ambos casos se había establecido con anterioridad la ordenación detallada bien desde las normas subsidiarias o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con anterioridad.

Conforme a la disposición contenida en el apartado 2 del artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General mantiene las determinaciones de ordenación general de todos estos ámbitos y las recoge en las fichas que se acompañan.

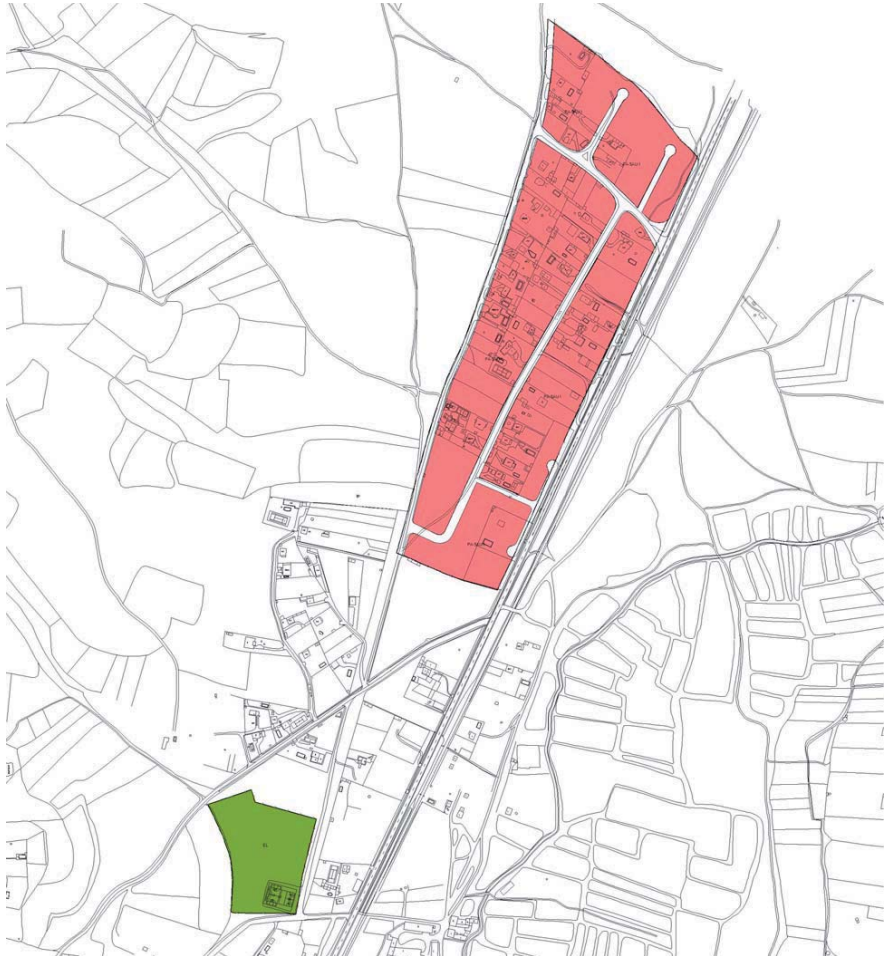
En cuanto a las determinaciones de ordenación detallada de dichos ámbitos, el Plan General define una serie de ordenanzas de aplicación grafiadas como PA-ii, que refieren directamente a aquellas ordenanzas específicas que puedan haber definido los planes de ordenación de que proceden, y son de aplicación únicamente sobre las parcelas privadas procedentes del desarrollo de sus respectivos planeamientos.

Sin embargo, el Plan General toma la decisión de atribuir sus propias determinaciones sobre los suelos obtenidos para fines públicos (equipamientos, espacios libres y vías públicas) por el desarrollo de dichos planeamientos asumidos, mediante la aplicación de ordenanzas propias (EL, EQ, SU, etc.), manteniendo el carácter local o general que tenían atribuido.

Por tanto y atendiendo a lo establecido en el art. 109.2.c del RUCyL, el presente Plan General mantendrá “parcialmente asumidos” los instrumentos de ordenación detallada y planeamiento de desarrollo, estableciendo determinaciones de ordenación detallada propias sobre los suelos obtenidos para fines públicos, sustituyendo la calificación establecida por las Normas Subsidiarias o Planeamientos de Desarrollo por las determinaciones establecidas para esos sistemas locales de dotaciones por el Plan General, de forma que resulten coincidentes con las del resto del municipio.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 1**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				150.107,42	F-01, F-02, F-03

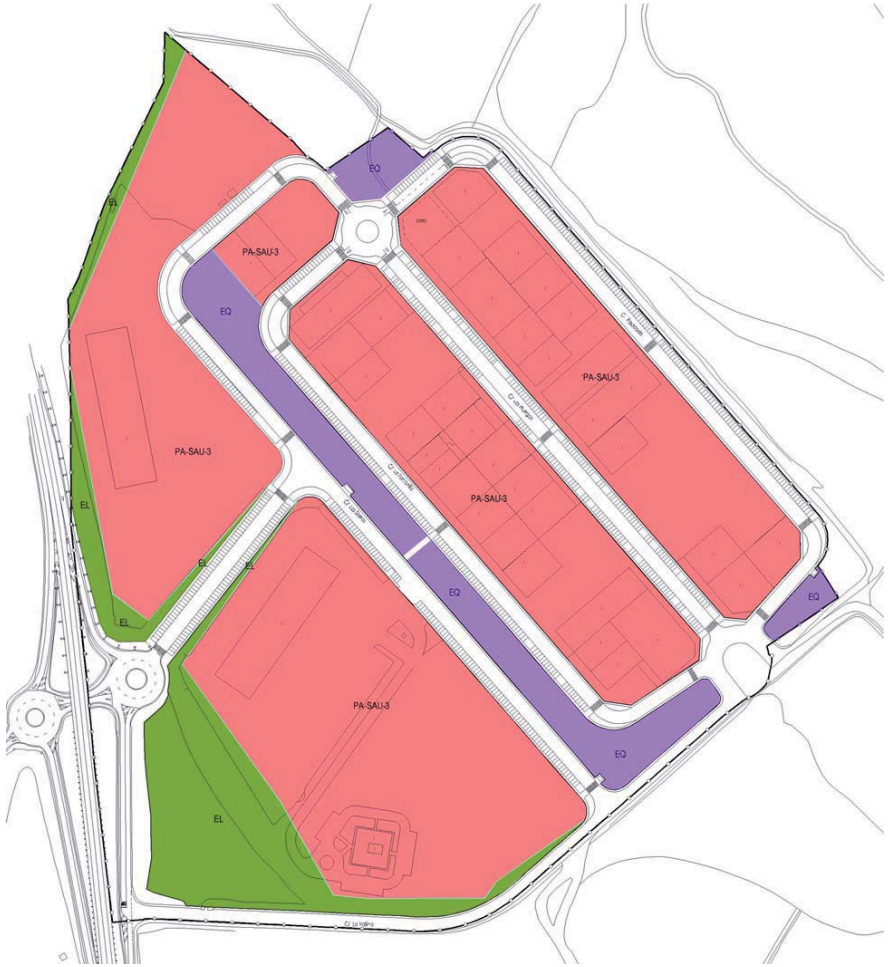


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 1"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	17-10-1997
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 1								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
150.107,42				17.499,62	132.607,80	41.807,14	0,28	0,32

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 3**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				238.421,00	A-08, A-09



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 3"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	10/09/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 3								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
238.421,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238.421,00	90.368,00	0,38	0,38

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 4**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				86.342,00	A-10, A-11



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 4"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	27-07-2000
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 4								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
86.342,00	2.573,73	0,00	0,00	0,00	86.342,00	39.789,21	0,46	0,46

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 8**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				83.095,55	C-10, D-10, C-11, D-11

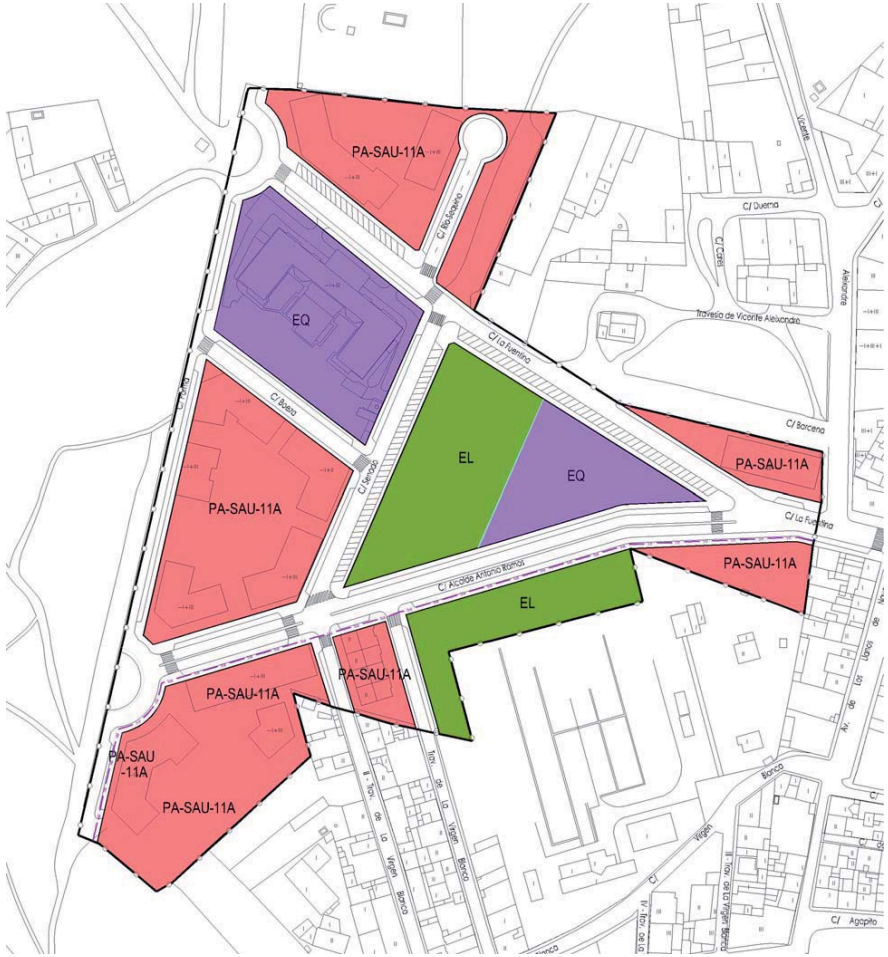


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 8"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	28/02/2002
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 8								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
83.095,55	26.776,96	0,00	0,00	26.776,96	56.318,59	34.457,00	0,41	0,61

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 11 A**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				59.547,83	B-13, C-13, B-14, C-14



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 11A"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	24-05-2000
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 11 A								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
59.547,83	0,00	0,00	10.358,86	10.358,86	49.188,97	29.773,92	0,50	0,61

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 16**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				125.105,53	F-09, F-10

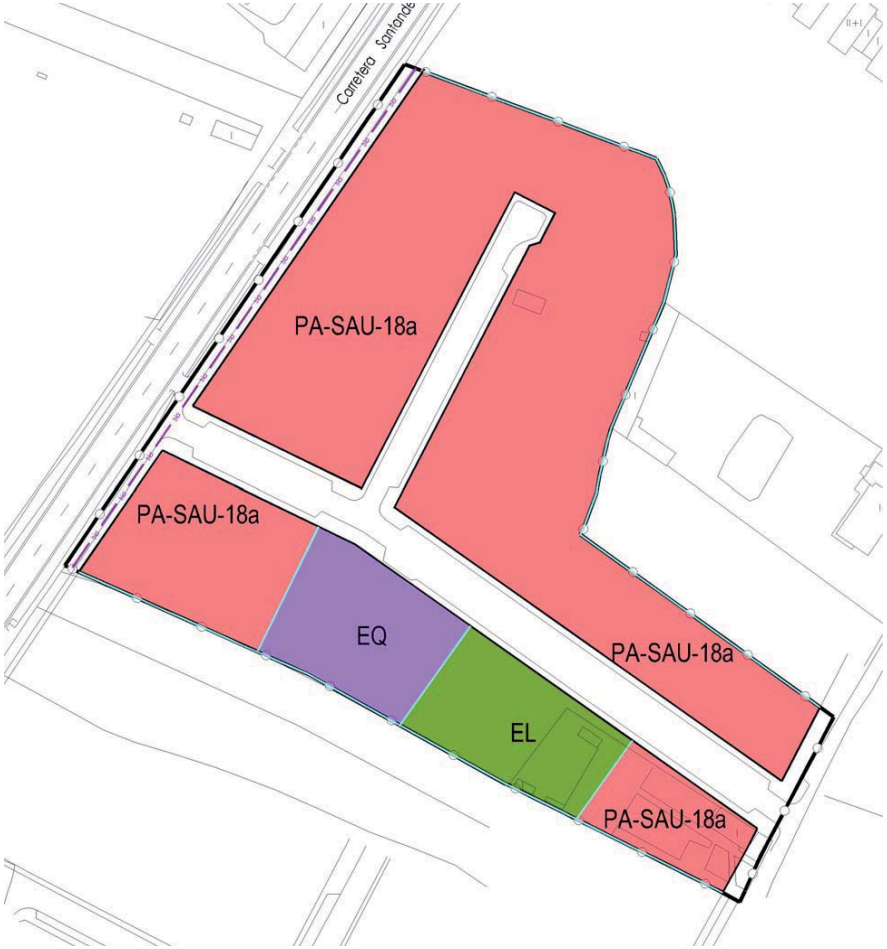


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 16"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	24-03-1998
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 16								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
125.105,53	0,00	0,00	0,00	0,00	125.105,53	119.979,53	0,35	0,35

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 18 A**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				21.519,46	F-10, F-11



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 18 A"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	30/07/2002
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 18 A								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
21.519,46	0,00	0,00	0,00	0,00	21.519,46	7.531,81	0,35	0,35

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 18 B**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				52.433,70	F-11



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 18 B"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	08/03/2005
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 18 B								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
52.433,70	0,00	0,00	0,00	0,00	52.433,70	16.971,50	0,32	0,32

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 20 I**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				47.111,00	F-11, F-12, G-12



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 20 I"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	16/02/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 20 I								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
47.111,00	6.583,43	0,00	0,00	6.583,43	40.527,57	16.489,00	0,35	0,41

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 29**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				94.578,00	F-08, F-09, G-09



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 29"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	10/03/1999
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 29								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
94.578,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.600,00	22.320,00	0,24	0,24

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 30**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				83.843,00	E-18



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 30"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	08/06/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.
OBSERVACIONES	Planeamiento parcialmente asumido según ordenación recogida en el esquema adjunto y en los Planos de Ordenación.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 30								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m²c/ m²s)**	**Índice Edif. Neto (m²c/ m²s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
83.843,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.843,00	41.921,50	0,50	0,50

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SAU 31**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				121.922,00	G-09, G-10



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "SAU 31"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	18/09/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SAU 31								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
121.922,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.922,00	41.313,12	0,34	0,34

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-SUD 32**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				33.726,00	F-13, E-14

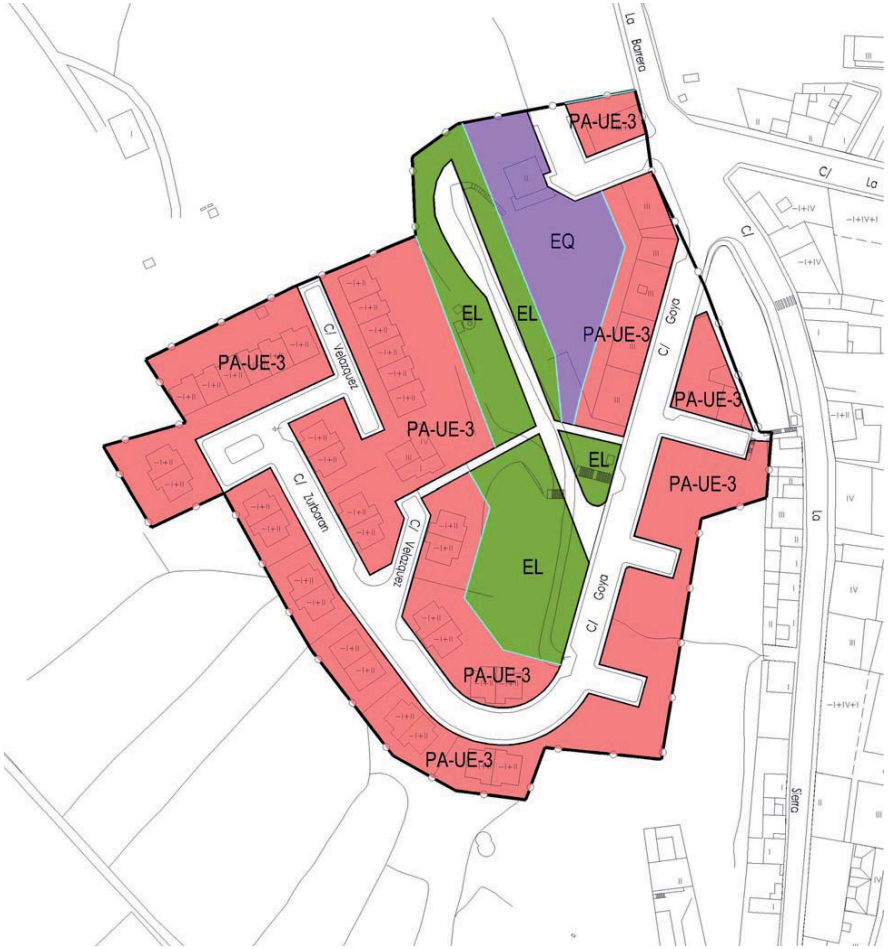


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	MODIFICACION DE LAS NSPM Y ORDENACIÓN DETALLADA
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	08/11/07
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-SUD 32								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
33.726,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.726,00	9.274,65	0,28	0,28

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 3**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				29.325	D-09

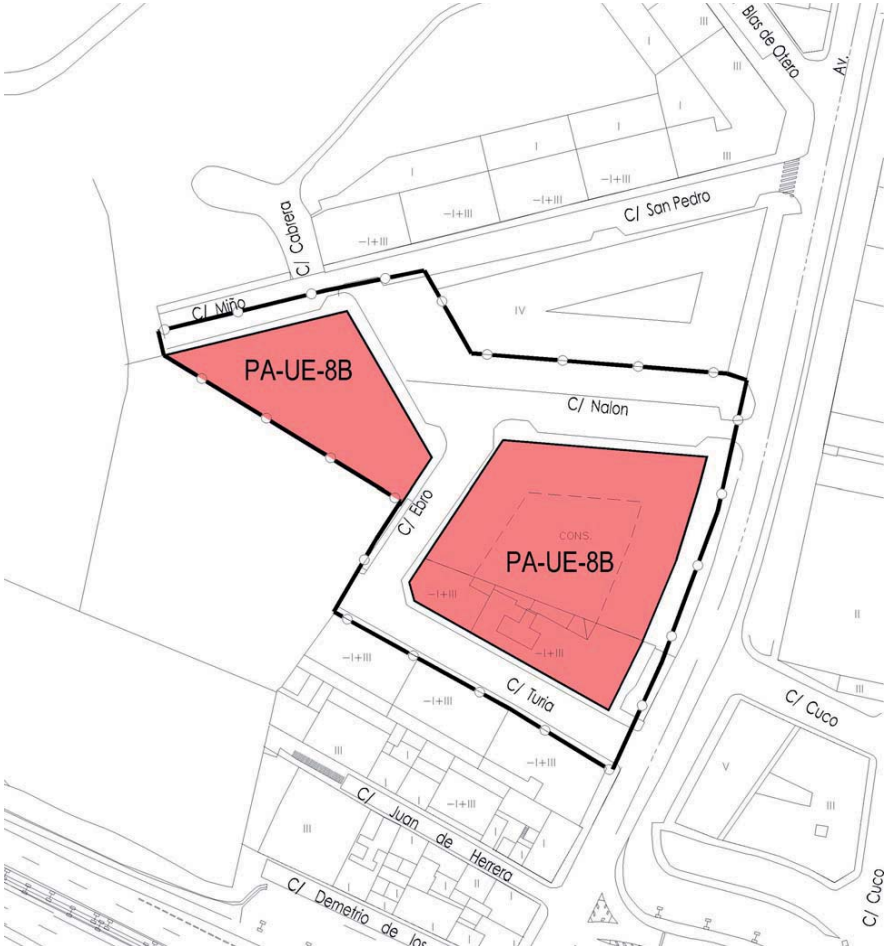


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de detalle
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	18/08/1995
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 3		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
29.325,00	15.012,00	0,51

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 8B-2**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				6.750	C-14, D-14



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 8B-2		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m²c/ m²s)**
6.750	10.609,50	1,57

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 14**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				49.600	E-10, F-10, E-11, F-11

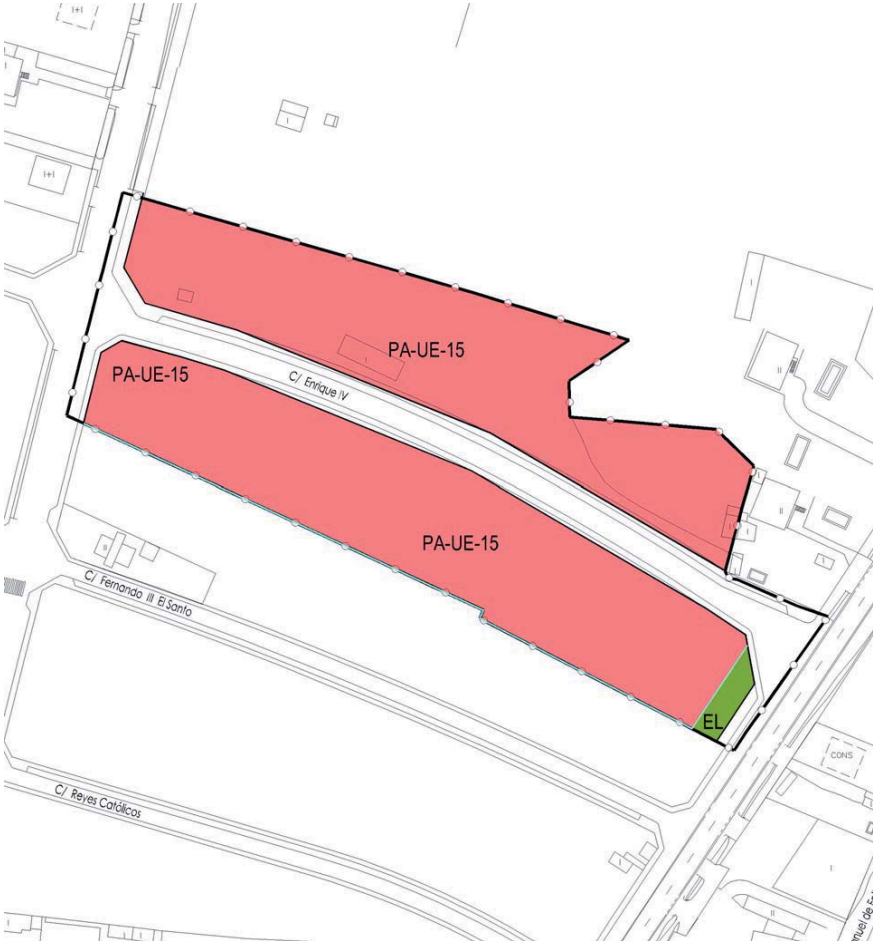


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 14		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
49.600	19.537	0,393

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 15**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				21.300	F-10, F-11



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de detalle.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	13/02/1997.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 15		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m²c/ m²s)**
21.300	8.160	0,383

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 16.1**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				12.537,50	F-11



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 16.1		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
12.537,50	4.741,18	0,378

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 16.2**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				17.862,50	F-11

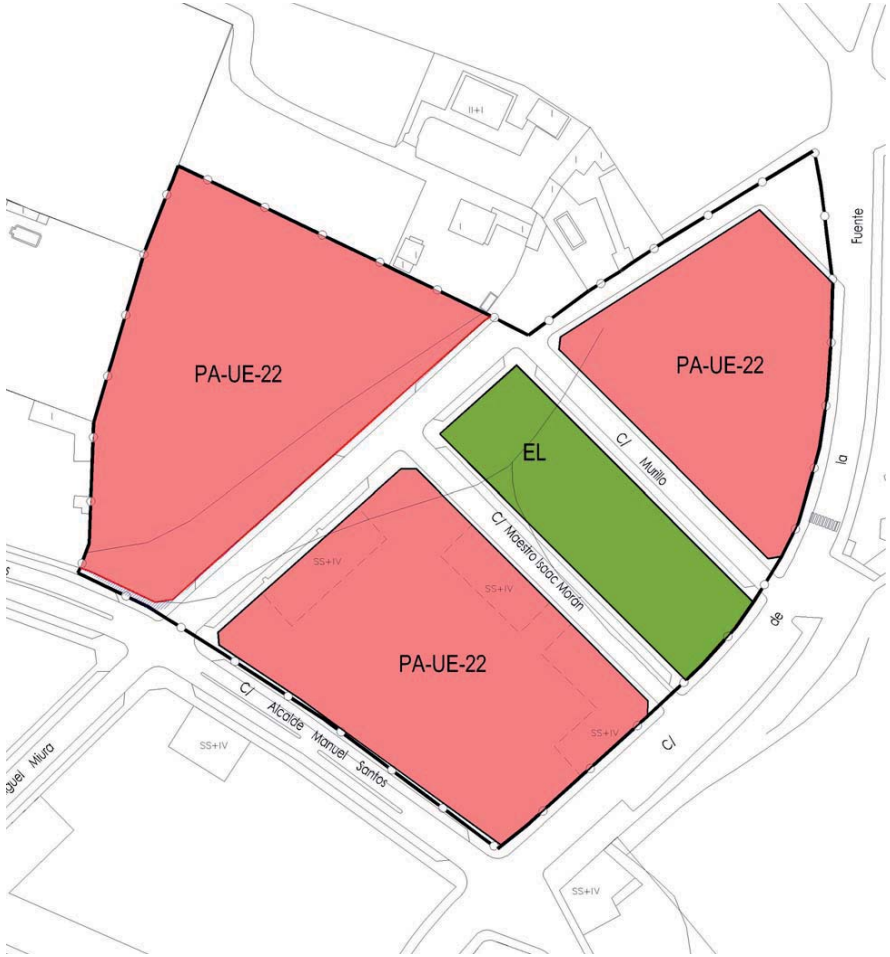


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 16.2		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
17.862,50	6.754,82	0,378

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 22**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				28.040	E-14, E-15



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 22		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
28.040	24.480	0,873

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 23**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				28.540	E-15



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 23		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
22.890,00	30.681,00	1,34

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 24**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				21.860	E-15

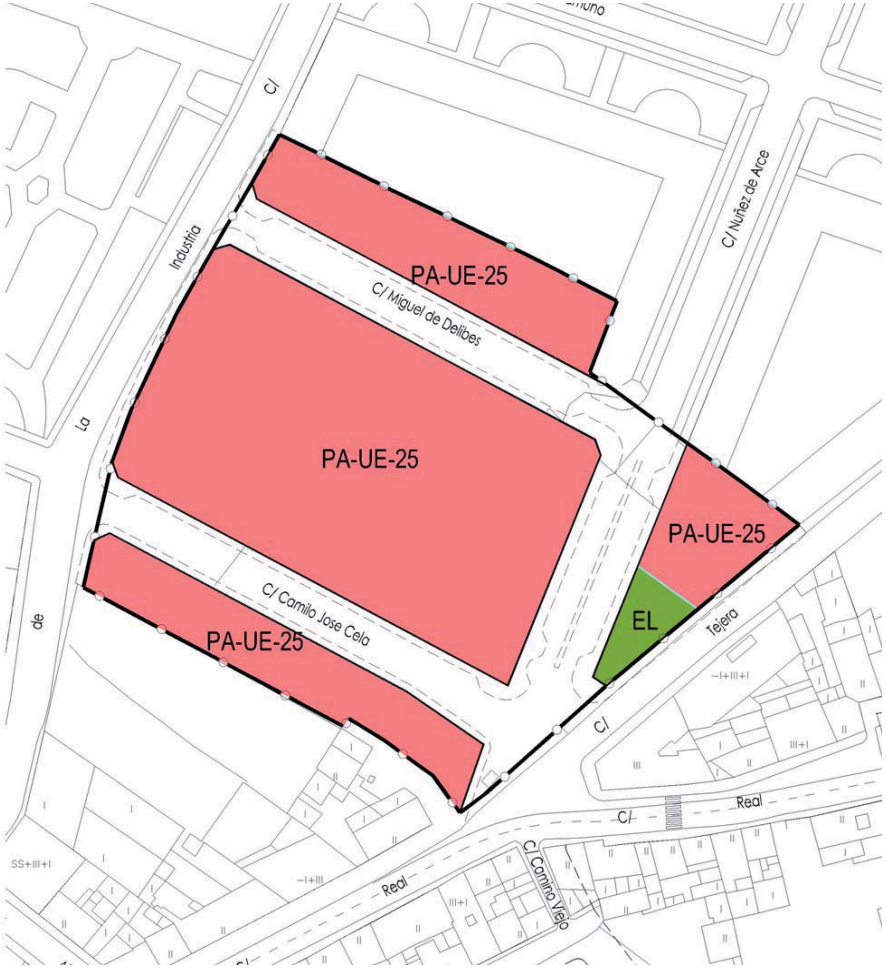


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 24		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
21.860	22.356	1,02

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 25**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				18.280	E-15, E-16



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 25		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
18.280	27.726	1,51

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 26**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				27.660	E-15, F-15



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 26		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
27.660	31.020	1,12

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 27**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				38.820	F-15, F-16

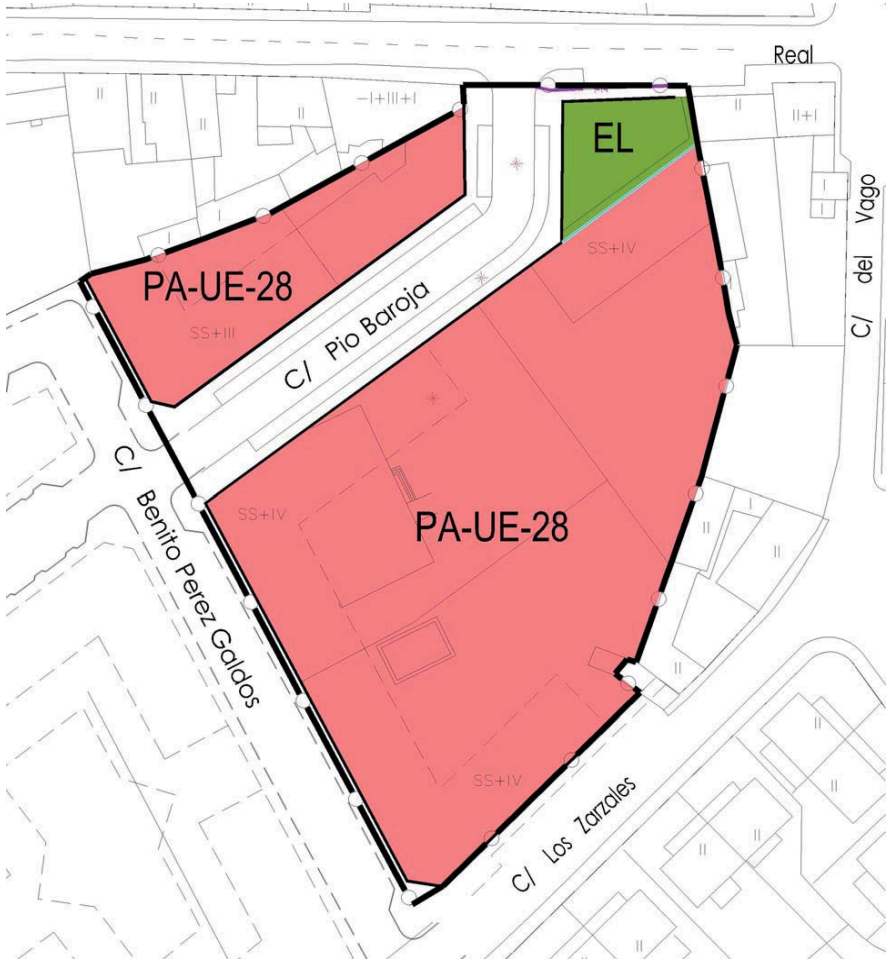


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 27		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
38.820	41.904	1,07

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 28**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				8.860	E-16, F-16



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 28		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
8.860	10.416	1,17

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 29**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				35.940	E-16, F-16



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (nnss).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 29		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
35.940	32.160	0,89

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 30**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				31.905	E-16, E-17



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	12/06/1999
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 30		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
31.905	34.313	1,07

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE 32**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				17.620	C-13, D-13

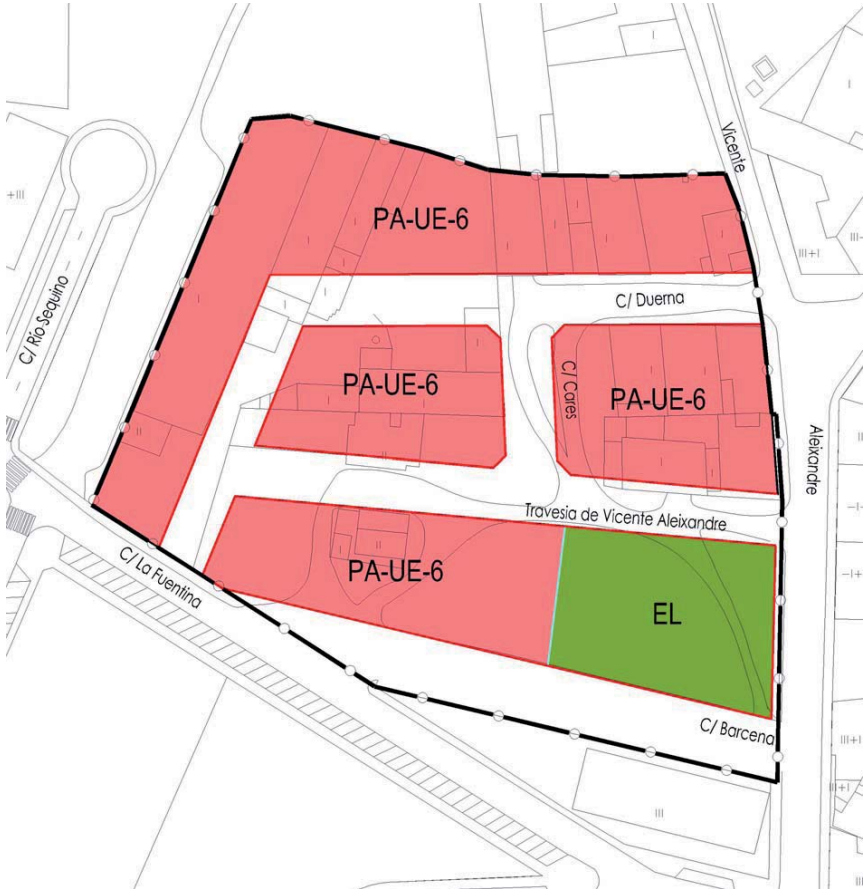


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (NNSS).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
PA-UE 32		
Superficie total Sb (m2)	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**
17.620	25.524	1,44

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE-6 (SU-NC-05)**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO NO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				17.675'43	C-13

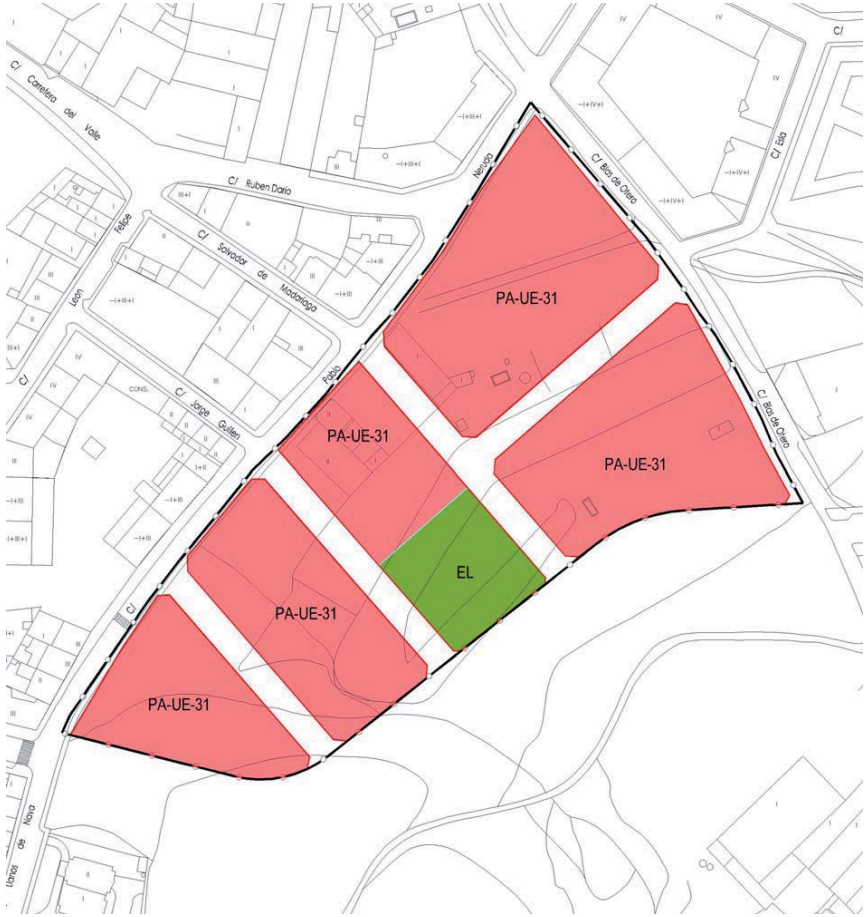


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (NNSS).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-UE-6 (SU-NC-05)								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
17.675'43	0,00	0,00	0,00	0,00	17.675'43	21.930'00	1,24	1,24

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE-31 (SU-NC-06)**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO NO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m^2 de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				35.216'27	C-13



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (NNSS).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-UE-31 (SU-NC-06)								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
35.216'27	0,00	0,00	0,00	0,00	35.216'27	63.262'73	1,80	1,80

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	**PA-UE-19A (SU-NC-14)**	**CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO**	**URBANO NO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO**	**SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)** (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	**HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA**
				23.436'73	E-13



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Sólo tendrán carácter de ordenación general las determinaciones dispuestas en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Normas Subsidiarias Municipales
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	11/04/1994
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de planeamiento municipal (NNSS).

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
PA-UE-19A (SU-NC-14)								
Superficie total Sb (m2)	**Sistemas Generales SG (m2)**				**Superficie Neta Sb-SG (m2)**	**Superficie Construida (m2)**	**Índice Edif. Bruto (m^2c/ m^2s)**	**Índice Edif. Neto (m^2c/ m^2s)**
	E. Libres	**Equipamientos**	**Viario**	**Total**				
23.436'73	0,00	0,00	0,00	0,00	23.436'73	8.321'00	0,36	0,36

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-1

CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

III.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la zona en la que se asiente, y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan Parcial en las distintas zonas de ordenanza.

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

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

A) Condiciones de uso.
B) Condiciones que afectan a la parcela.
C) Condiciones que afectan a las construcciones.

DON MIGUEL ... del Ayuntamiento de Villaviciosa
Sesión del Pleno Municipal ... de 1997
En Villaviciosa, a 16 JUL 1997
El Secretario

A) CONDICIONES DE USO

A.1.- Uso Residencial.

A.1.1.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

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

A.1.2.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán disponer de ventilación forzada.

La dimensión mínima de las aberturas al exterior será de 0,50 m2.

A.1.3.- Condiciones de servicios e instalaciones.

A.1.3.1.- De Agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/días por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

En Villaquilambre, a 16 III 1997

A.1.3.2.- De Energía Eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	< 80 m2	81 a 150 m2	> 150 m2
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w.	8.000 w.

A.1.3.3.- De Red de Saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal.

A.1.3.4.- De Calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

A.1.4.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

A.1.5.- Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m2

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

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

- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 4 m2

- Aseo (inodoro, lavabo): 1,60 m2

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m.

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

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

Se prohibe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

MIGUEL HIDALGO GARCIA
Sesión del Pleno
En Villagarcía
6 III 1997
El Secretario

A.2.- Aparcamiento.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente, señaladas en el pavimento. Las plazas de aparcamiento previstas para usuarios minusválidos tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m.

A.3.- Garaje.

Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera encerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3,00 m.

Se preverá una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada cien metros de edificación.

Será obligatoria al menos una plaza de garaje por cada vivienda.

A.4.- Dotación - Equipamientos.

A.4.1.- Normas Generales.

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

A.4.2.- Normas Específicas.

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

La actividad de guardería cumplirá las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

A.5.- Servicios Urbanos e Infraestructuras.

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

DON MIGUEL [illegible] Secretario del Ayuntamiento de Villanueva
CERTIFICO:
Sesión del Pl...
En V... 1-6 MAI 1997
El Secretario

A.6.- Espacios Libres y Zonas Verdes.

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

A.7.- Viales e Itinerarios Peatonales.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría.

DON MIGUEL [illegible] del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: [illegible]
Sesión del Pleno
16 JUL. 1997

A.8.- Fichas pormenorizadas de cada Uso.

USO: *RESIDENCIAL - Categoría 1ª*

AMBITO DE APLICACION: Señalado en el Plano de Zonificación.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación Aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial (Vivienda Unifamiliar).

ALINEACIONES OFICIALES

Las determinadas en los planos de ordenación del Plan Parcial. Las parcelas con fachada hacia la carretera LE-311, de León - Collanzo la línea de edificación se ajustará a lo especificado en la Ley 2/90 de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León

PARCELA MINIMA

Para nuevas segregaciones 800 m2 y 20 m. de frente mínimo, manteniéndose las existentes, aún cuando sean menores.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,3766 m2/m2
OCUPACION MAXIMA DE PARCELA: 25 %
ALTURA MAXIMA (H) - 2 Plantas (PB + 1): 6,50 M.

POSICION DE LA EDIFICACION (EDIFICACION PRINCIPAL)

ALINEACION EXTERIOR: Mínimo 5 m.
LINDEROS LATERALES Y POSTERIORES: Mínimo 3 m.

POSICIONES DE LA EDIFICACION (EDIFICACION AUXILIAR)

SUPERFICIE MAXIMA: 15 m2 (no computables)
ALTURA MAXIMA - 1 Planta (PB): 3 m.
SEPARACION A LINDEROS: Mínimo 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL: Mínimo 2 m.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres, ajustándose a las presentes Normas de Edificación.

OBSERVACIONES

Será obligatoria una plaza de aparcamiento o garaje en el interior de la parcela por cada 100 m2 construidos.

USO: *DOTACIONAL*

AMBITO DE APLICACION: Señalado en el Plano de Zonificación.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Dotacional.

ALINEACIONES OFICIALES

Las determinadas en los Planos de Ordenación de este Plan Parcial.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,5 m2/m2
OCUPACION MAXIMA DE PARCELA: 50 %
ALTURA MAXIMA (H) - 2 plantas (PB + 1): 6,50 m.

POSICION DE LA EDIFICACION

ALINEACION EXTERIOR: Mínimo 5 m.
LINDEROS LATERALES Y POSTERIOR: Mínimo 3 m.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres, ajustándose a las presentes Normas de Edificación.

USO	Coeficiente Ponderación Kp
Principal	
RESIDENCIAL Categoría 1ª	1
Complementarios	
Dotacional	1,33
Resto	1

B) CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

B.1.- Alineaciones Oficiales.

Son las definidas gráficamente por los planos de ordenación que forman parte de este Plan Parcial.

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria.

B.2.- Parcela.

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

B.3.- Parcela Edificable.

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

B.4.- Frente de Parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

B.5.- Fondo de Parcela.

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

B.6.- Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.

DON MIGUEL ... Ayuntamiento de Villanueva de ...
CERTIFICO: ... MALAGA
Sesión del ... 16 JUL 1997 9 MAYO 1997

B.7.- Espacios libres privados.

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

B.8.- Espacios libres públicos.

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

B.9.- Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía.

DON MIGUEL [illegible] GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el presente Documento [illegible] fue aprobado DEFINITIVAMENTE, en
Sesión del Pleno Municipal, el celebrada [illegible]

En Villaquilambre, a 16 JUL. 1997

El Secretario

C) CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

1. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
2. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
3. Condiciones de forma y buena construcción.

C.1.- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

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

C.1.1.- Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.Tendrá un mínimo de 5 m.

C.1.2.- Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela con otras parcelas colindantes. Tendrá un mínimo de 3 m.

C.1.3.- Rasante oficial.

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

C.1.4.- Area de movimiento.

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

C.1.5.- Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

DON MIGUEL INIESTA GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente [illegible] PROVISIONALMENTE, en
Sesión del Pleno [illegible]
En Villaquilambre, a 16 JUL 1997
El Secretario

Sesión del Pl...
16 JUL. 1997

C.2.- Condiciones de materialización del aprovechamiento asignado a las parcelas.

C.2.1.- Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento.

Es la máxima relación de superficie construíble que se asigna en este Plan Parcial a una parcela edificable. Viene expresada en m2 construidos por m2 de suelo de la parcela edificable (m2c/m2s). La edificabilidad se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esa zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

C.2.2.- Superficie máxima construible.

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

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

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

B. Computará la edificación realizada bajo rasante, cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo de la vivienda (calefacción, acondicionamiento de aire, cuarto de basuras, trasteros y otros permitidos por la ordenanza de cada uso).

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

D. Computarán las zonas de los espacios bajo cubierta destinadas a alojamiento y cuya altura libre de piso a techo sea igual o superior a 1,50 m. En estos casos, se cumplirán las condiciones del artículo C.3.6

C.2.3.- Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela.

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

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

DON MIGUEL [illegible] Secretario del Ayuntamiento de Villanueva
CERTIFICO
Sesión del [illegible] 9 MAR. 1997
16 JUL. 1997

C.3.- Condiciones de forma y buena construcción.

C.3.1.- Tipos Edificatorios.

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

El tipo edificatorio permitido en cada zona de ordenanza será el de edificación aislada, entendiéndose por tal, aquellas construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C.3.2.- Edificación Principal y Edificación Auxiliar.

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

Edificación auxiliar, es cualquier otra edificación permitida al interior de la parcela, que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial.

Las edificaciones auxiliares deberán ejecutarse como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 2 m. con la edificación principal.

C.3.3.- Altura de la edificación.

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

C.3.3.1. En las edificaciones principales (E.P.)

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

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

C.3.3.2. En las edificaciones auxiliares (E.A.)

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

C.3.4.- Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan Parcial. Podrá venir expresada en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior.

El valor de la altura máxima se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.).

C.3.5.- Altura libre de pisos.

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

A efectos de este Plan Parcial se consideran pisos; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja), y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo (cara inferior de forjado superior) se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno

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

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

A. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para la planta de pisos.
B. Doscientos veinte centímetros (220 cm) en planta sótano ó semi-sótano.

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

C.3.6.- Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta.

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

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

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente, la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas, siempre que se extiendan a la totalidad de la edificación con excepción de elementos técnicos y de servicios.

Las cubiertas nacerán siempre de la cornisa del edificio, y serán de faldones rectos de inclinación uniforme, permitiéndose buhardillas ó mansardas cuyos elementos mas salientes queden recogidos en un plano con inclinación inferior a sesenta grados (60°) sexagesimales, contemplando éste desde la cornisa del edificio.

La altura máxima admitida entre la línea de cornisa y la cumbrera de la cubierta, será de tres metros y medio (3,50 m).

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

DON MIGUEL HIDALGO [illegible] del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO [illegible]
Sesión de [illegible]
16 JUL. 1997

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

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

Computará como superficie edificable de esta planta, la de las áreas cuya altura libre de piso, sea igual o superior a 1,5m.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar, preferentemente de coloración roja.

C.3.7.- Construcciones por encima de la cubierta.

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

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

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

C.3.8.- Acceso.

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

A. Debido a los usos existentes en el Plan Parcial no se limita el ancho de los accesos al interior de la parcela, debiendo adaptarse los mismos a las necesidades específicas requeridas para cada uso.

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

C. La abertura de las puertas de acceso a una parcela se producirá hacia el interior de la misma.

D. En las construcciones que se consideren de uso público (con independencia de su titularidad, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente; esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando a la edificación de los elementos complementarios que faciliten la movilidad en el mismo.

C.3.9.- Escaleras.

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

Los anchos mínimos de escaleras, características y dimensiones de huellas y tabicas, se ajustarán a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI91.

DON [illegible] CERTI[illegible]
Secret[illegible]
[illegible], en
1 MAYO 200[illegible]
16 JUL. 1997

C.3.10.- Cerramientos de parcela.

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

A. Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

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

B.1. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

B.2. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los vetados y vidriados. Se prohibe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra y bloques lisos de hormigón, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con este material.

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

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

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

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

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

C.3.11.- Fachadas.

Se realizarán en algunos de los siguientes materiales que podrán formar los paños vistos de fachada.

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

16 JUL. 1997

A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa ó rugosa.

B. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los vetados y vidriados. Se prohibe, especialmente utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra y bloque liso de hormigón, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con esos materiales.

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

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

C.3.12.- Carpintería.

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

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

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

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

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

C.3.13.- Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

C.3.14.- Edificaciones fuera de Ordenación.

Las edificaciones existentes que no se ajusten a las determinaciones que contiene el presente documento, se considerarán como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 2.4.3 de las Normas Subsidiarias para el término municipal.

POR MIGUEL PRADO
CONTRA
Sesión de
16 JUL. 1997

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-3

Art. 22. Proyectos de Urbanización

La definición, requisitos formales, determinaciones y competencias de los Proyectos de Urbanización, se recogen en el art. 3.4.6. de las N.S.M.P., siendo también de aplicación las Normas generales para la Urbanización que se recogen en el Cap. 6 de las mismas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 19-9-01
León, 24-1-02
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

12.4.- NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN

Art. 23. Introducción

Las N.S.M.P. de Villaquilambre contienen una regulación exhaustiva de las condiciones de edificación y uso del suelo para los distintos tipos de ordenación. El ámbito del Sector se considera sometido a la normativa de edificación que con carácter general se encuentra recogida en las mencionadas Normas, con algunas excepciones que se señalan.

Art. 24. Aplicación subsidiaria de las N.S.M.P. de Villaquilambre

En el presente Plan Parcial se regulan con carácter específico algunos aspectos de la ordenación desarrollada en su ámbito. En aquellos aspectos no regulados específicamente por las presentes Ordenanzas se entenderán de aplicación subsidiariamente los artículos correspondientes de las N.S.M.P. de Villaquilambre.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 25. Normas comunes a los distintos tipos de ordenación.

NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS:

De acuerdo con el artículo 38.3 apartado b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en suelo urbanizable el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 % del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.

Serán de aplicación a las distintas zonas del Plan Parcial la regulación de usos que se contiene en el CAP. 4 de las N.S.M.P., apartados 4.1 al 4.4., con las precisiones que a continuación se señalan:

Art. 4.3.6. Uso de Industrias y Almacenes

Dentro del ámbito de las áreas calificadas específicamente como industrias y almacenes, son aquellos establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas las cuales quedan reguladas en el Art. 4.4.6 de las N.S.M.P. del Ayuntamiento de Villaquilambre. Los usos prohibidos se consideran según las N.S.M.P.

Dentro del Uso Industrial del presente Plan Parcial se establecen las siguientes categorías:

A Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales

B Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción en su caso de ciertas medidas correctoras.

C Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, por lo que obligan a su ubicación dentro de los polígonos industriales.

Art. 4.3.2- Uso Terciario: Comercial, oficinas, hostelero

Dentro del ámbito de las áreas calificadas específicamente como de uso terciario privado se consideran incluidas y admitidas las actividades recreativas y de hostelería tales como cafeterías y restaurantes que se regularán por la normativa sectorial que les afecta, fundamentalmente el R.D. de Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades recreativas. Estando reguladas las condiciones generales del uso en el Art. 4.4.2 de las N.S.M.P. de Ayuntamiento de Villaquilambre.

Dentro del uso terciario del presente Plan Parcial se establecen las siguientes categorías:

A Oficinas: actividades que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 19-9-01
y 24-1-02
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Servicio Territorial de Fomento · León · Comisión Territorial de Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

B Comercio categorías 1ª y 2ª:

Categoría 1ª .- Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y 2.500 m² en los no alimentarios.

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN:

Serán de aplicación a las distintas zonas del Plan Parcial, la regulación de las condiciones de edificación que se contiene en el CAP. 5 de las N.S.M.P., apartados 5.1 al 5.6, con las precisiones que a continuación se señalan:

Art. 5.4.1. Retranqueo en fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe de quedar libre en todo caso de cualquier tipo de edificaciones. Será de aplicación según la zona ordenanza en la que se ubique la edificación.

Art. 5.6.2. Edificación principal y edificación auxiliar

Podrá adosarse la edificación auxiliar a los linderos de parcela en los términos expresados en la ordenanza específica por zonas.

Servicio Territorial de Urbanismo de León.
Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 19-9-01
León, 24-1-02
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 5.6.4. Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación.

Art. 5.6.5. Altura libre de pisos

1. Se admitirá 350 cm de altura en pisos medidos desde la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados.

2. Se admitirá 400 cm. de altura de planta baja

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Santiago García

Art. 5.6.13. Acceso

Se entiende por tal, los huecos de la edificación o de parcela que permiten el acceso al interior.

- Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entradas de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 10 m. y una altura máxima libre de 6 m.
- La apertura de las puertas de acceso a una parcela o edificación, se producirá de tal manera que no invadan los espacios públicos exteriores.

Art. 5.6.15. Cerramientos de parcela.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

1. Los cierres de las parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco de al menos 1 m. de altura sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiéndose superar dicha altura con elementos de cierre transparente (seto vegetal, rejería), no sobrepasando en ningún caso la altura máxima total de 2,5 m.

2. Los cierres de las parcelas con espacios privados no sobrepasarán en ningún caso la altura de 2,5 m, pudiendo ser opacos ó transparentes, y utilizados como pared medianera de parcelas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 19-9-01
León, 24-1-02
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 26. Normas particulares por zonas

Las presentes Normas son complementarias o aclarativas de las determinaciones contenidas en los planos de ordenación. En la relación siguiente se contienen las determinaciones particulares correspondientes a cada una de las zonas o áreas que componen la ordenación.

AREAS DE DOMINIO PRIVADO

A.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL.

Corresponde a las zonas de uso industrial cuyos parámetros de regulación particulares se recogen en la ficha y cuya delimitación se contiene en los planos de ordenación del presente Plan Parcial mediante la abreviatura ZI.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Aldaño García

Se distinguen las siguientes subzonas afectadas por la Ordenanza ZI:

ZI 1:

SUPERFICIE	75.049 m²
Nº MAXIMO DE PARCELAS	Las que resulten de la aplicación de las condiciones de parcela mínima establecidas por las Normas Particulares de cada zona.
EDIFICABILIDAD NETA	0,364 m²/m²
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	27.318 m²
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	27.318 u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	La que resulte de la aplicación de las condiciones de edificabilidad y retranqueo, establecidas en las Normas Particulares de Zona, a cada parcela.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 19-9-01
León, 24-1-02
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

ZI 2:

SUPERFICIE	63.050 m²
Nº MAXIMO DE PARCELAS	La que resulte de la aplicación de las condiciones de edificabilidad y retranqueo establecidas en las Normas Particulares de zona.
EDIFICABILIDAD NETA	1 m²/m²
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	63.050 m²
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	63.050 u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	La que resulte de la aplicación de las condiciones de edificabilidad y retranqueo, establecidas en las Normas Particulares de Zona, a cada parcela.

A continuación se adjunta la ficha en la que se recogen los parámetros reguladores correspondientes a la zona industrial.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario,
Fdo. Miguel Hidalgo García

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 17-5-01
León, 24-1-02
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA ZI 1 MODIFICADA 11

NOMBRE: Industria - almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 11.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - almacén.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: Determinado en el Plan Parcial.

PARCELA MÍNIMA

SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m².
FRENTE MINIMO (a): 20 m.
FONDO MINIMO (b): 40 m.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 07 OCT. 2004
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,364 m²/m².
OCUPACION MAXIMA: La que resulte de aplicar las condiciones de edificabilidad y retranqueo en cada parcela.
ALTURA MAXIMA (h): 1 Planta (PB)/12 m (1) (2) (3).

POSICION DE LA EDIFICACION

ALINEACION EXTERIOR (S1): S1> 3,00 m. (4)
FONDO MAXIMO (f): Determinado por los demás parámetros.
LINDEROS LATERALES (S2): Adosado ó mínimo 3 m. (5)
LINDERO POSTERIOR (S3): Mínimo 3,00 m.
OTROS EDIFICIOS: S4 - Con ventanas min. 2/3 h S4 - Sin ventanas min. ½ h.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 40 m² (6).
ALTURA MAXIMA: 1 planta (PB) / 4,50 m.
SEPARACION A LINDEROS (S5): Mayor de 3,00 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL: Mayor de 5 m.

OBSERVACIONES

(1) Excepto en zonas de oficina que se podrá dividir la altura total en dos plantas.

(2) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, etc.

(3) Se permiten aumentos puntuales de la altura convenientemente justificados, por razones de necesidad de la actividad a desarrollar o de la propia instalación.

(4) La condición de retranqueo sólo la tendrá que cumplir en relación con la calle de mayor longitud.

(5) El adosamiento conllevará la obligación de tratamiento de la medianera con terminación de calidad análoga a la de fachada.

(6) No computan.

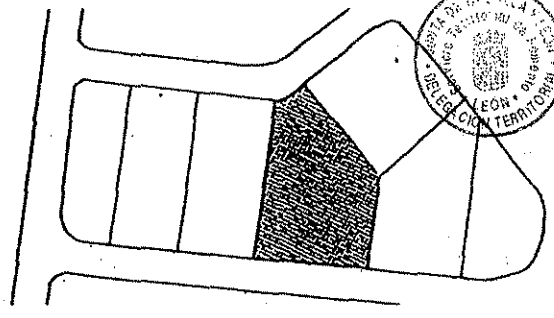
Al uso de oficinas se podrá dedicar como máximo el 25% de la edificabilidad.

No se permiten los garajes en sótanos y semisótanos.

NOMBRE: Industria - almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 11.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - almacén.

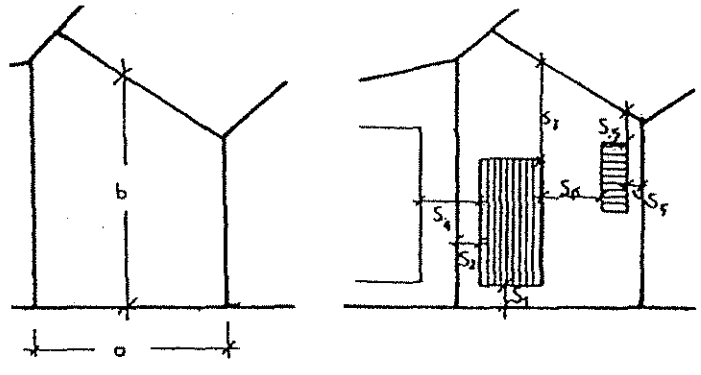
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 07 OCT. 2004 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

PARCELACION

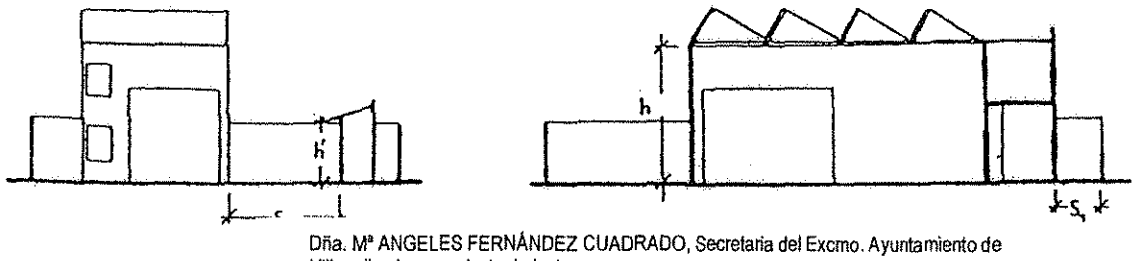


CONDICIONES DE OCUPACION - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



SECCIONES



Dña. Mª ANGELES FERNÁNDEZ CUADRADO, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre, provincia de León.
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 6 de mayo de 2.004, que ha sido aprobado definitivamente con correcciones por la C.T.U. con fecha 7 de octubre de 2.004 y que con fecha 18 de noviembre de 2.004 el Pleno Municipal acuerda la incorporación de las correcciones impuestas por la C.T.U.
Villaquilambre, a 25 de noviembre de 2004.

NOMBRE: Industria - almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 11.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - almacén.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Medineras.

En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los dos edificios en dicho plano no podrá exceder de 3 metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas.

Si alguno de los edificios precisa de mayor altura deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 grados, trazado desde la linde medianera.

Los demás aspectos se regirán por las Normas Generales de la Edificación, capítulo 5 de las NNUU.

USOS

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS
- Uso Industria – Almacén, categorias 1ª, 2ª y 3ª.	- Uso Terciario: Comercio, categoría 1ª, oficinas. - Uso de Aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 07 OCT. 2004
con las prescripciones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Dña. Mª ANGELES FERNÁNDEZ CUADRADO, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre, provincia de León.

CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 6 de mayo de 2.004, que ha sido aprobado definitivamente con correcciones por la C.T.U. con fecha 7 de octubre de 2.004 y que con fecha 18 de noviembre de 2.004 el Pleno Municipal acuerda la incorporación de las correcciones impuestas por la C.T.U.

Villaquilambre, a 25 de noviembre de 2004.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE URBANISMO LEÓN

NOMBRE: Industria - almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 12.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - almacén.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: Determinado en el Plan Parcial.

PARCELA MÍNIMA

SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m².
FRENTE MINIMO (a): 20 m.
FONDO MINIMO (b): 40 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 1 m²/m².
OCUPACION MAXIMA: La que resulte de aplicar las condiciones de edificabilidad y retranqueo en cada parcela.
ALTURA MAXIMA (h): 1 Planta (PB)/9 m (1) (2) (3).

POSICION DE LA EDIFICACION

ALINEACION EXTERIOR (S1): S1= 6,00 m. (4)
FONDO MAXIMO (f): Determinado por los demás parámetros.
LINDEROS LATERALES (S2): Adosado ó mínimo 3 m. (5)
LINDERO POSTERIOR (S3): Adosado ó mínimo 3 m. (5)
OTROS EDIFICIOS: S4 - Con ventanas min. 2/3 h S4 - Sin ventanas min. ½ h.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 40 m² (6).
ALTURA MAXIMA: 1 planta (PB) / 4,50 m.
SEPARACION A LINDEROS (S5): Mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL: Mayor de 5 m.

OBSERVACIONES

(1) Excepto en zonas de oficina que se podrá dividir la altura total en dos plantas.

(2) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, etc.

(3) En las parcelas con frente a dos viales de la misma longitud, y en las que se pretenda llevar a cabo la construcción de un único volumen que requiera ocupar terreno de ambas para el desarrollo de una única actividad, la altura se medirá en el punto medio del perfil definido por la unión de las rasantes definidas en el punto medio de las fachadas de las parcelas.

(4) La condición de retranqueo sólo la tendrá que cumplir en relación con la calle de mayor longitud.

(5) El adosamiento conllevará la obligación de tratamiento de la medianera con terminación de calidad análoga a la de fachada.

(6) No computan.

Al uso de oficinas se podrá dedicar como máximo el 25% de la edificabilidad.

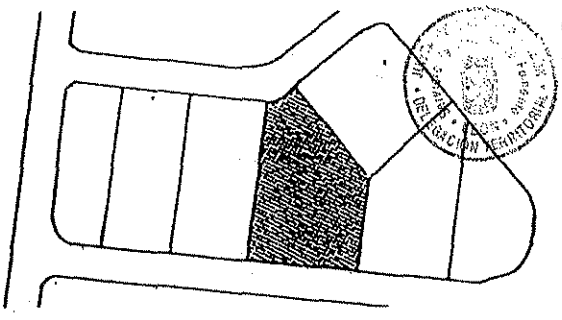
No se permiten los garajes en sótanos y semisótanos.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 07 OCT. 2004
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

NOMBRE: Industria - almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 12.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - almacén.

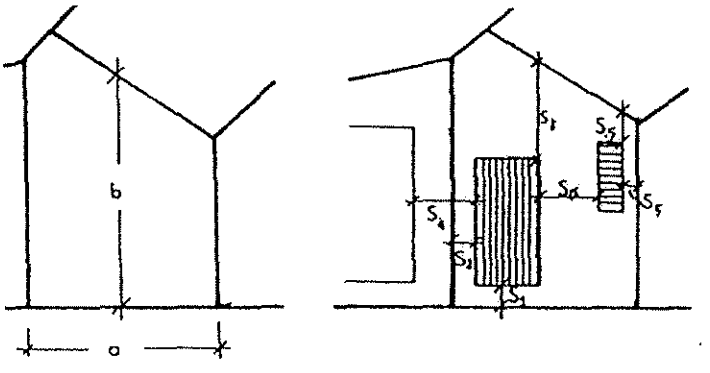
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 0 7 OCT. 2004
con las prescripciones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

PARCELACION

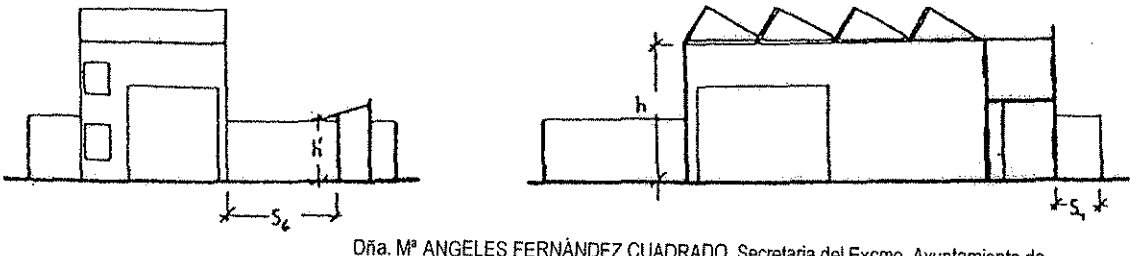


CONDICIONES DE OCUPACION - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

c. Frente mínimo de parcela.
d. Fondo mínimo de parcela.
g. Fondo máximo edificación.
i. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



SECCIONES



Dña. Mª ANGELES FERNÁNDEZ CUADRADO, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre, provincia de León.

CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 6 de mayo de 2.004, que ha sido aprobado definitivamente con correcciones por la C.T.U. con fecha 7 de octubre de 2.004 y que con fecha 18 de noviembre de 2.004 el Pleno Municipal acuerda la incorporación de las correcciones impuestas por la C.T.U.

Villaquilambre, a 25 de noviembre de 2004.

NOMBRE: Industria - almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 12.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - almacén.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Medineras.

En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los dos edificios en dicho plano no podrá exceder de 3 metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas.

Si alguno de los edificios precisa de mayor altura deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 grados, trazado desde la linde medianera.

Los demás aspectos se regirán por las Normas Generales de la Edificación, capítulo 5 de las NNUU.

USOS

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS
- Uso Industria – Almacén, categorias 1ª, 2ª y 3ª.	- Uso Terciario: Comercio, categoría 1ª, oficinas. - Uso de Aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 07 OCT. 2004
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Dña. Mª ANGELES FERNÁNDEZ CUADRADO, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre, provincia de León.
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 6 de mayo de 2.004, que ha sido aprobado definitivamente con correcciones por la C.T.U. con fecha 7 de octubre de 2.004 y que con fecha 18 de noviembre de 2.004 el Pleno Municipal acuerda la incorporación de las correcciones impuestas por la C.T.U.
Villaquilambre, a 25 de noviembre de 2004.

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-4

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEON · Servicio Territorial de Fomento

CAPITULO I

GENERALIDADES TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Cualquiera que sea la calificación que un terreno del sector SAU-4 tenga, ha de ajustarse a una normativa general común con el fin de conseguir la necesaria homogeneización de los derechos y obligaciones que éste Plan Parcial asigna al territorio por él ordenado.

Por ello desarrollaremos en el presente capítulo los conceptos generales que sirven para la definición de la normativa reguladora de las determinaciones vinculantes para estos terrenos:

1. REGULACION DE USOS

1.1 TIPOS DE USOS

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

Uso principal

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

Uso complementario

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.
Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.2.- CLASES DE USOS

Los usos se clasifican en las siguientes clases:

1.2.1.- RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

A. Categoria 1a.- Vivienda unifamiliar ,situada en una única parcela con acceso independiente desde la via o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. Categoria 2.- Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

C. Categoria 3'.- Residencia Comunitaria: cuando ia residencia esté destinada al alojamiento estable de personas, no configurando núcleo que pudiera considerarse familia (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, ect.)

1.2.2 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO

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

A. Oficinas: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de srvicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, ect; tanto a empresas como a los particulares y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de pnvados.

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

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

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

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

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

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

- Usos localizados en cualquier palnta de una edificación compartida con otros usos, sin que la supreficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

-Usos localizados en edificio exclusivo.

1.2.3 APARCAMIENTO

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor que se encuentren al aire libre bien en espacio interior de las parcelas o bien en situación aneja a las vías públicas en línea o en batería.

1.2.4 GARAJE

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor que se encuentren en planta baja, planta sótano o planta semisótano de las edificaciones.

1.2.4 DOTACIONAL : EQUIPAMIENTOS

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación. guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios. tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, ect...

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A Categoría 1ª.- Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria
y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50 por 100 de la superficie edificada.

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

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

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

E Categoría 5ª.- Tanatorios y servicios funerarios, incluso oficinas de servicios.

1.2.6 .- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

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

1.2.7 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

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

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

También se incluyen en este uso las denominadas áreas peatonales (art. 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

1.2.8 OFICINAS

Actividad terciaria que tiene por objeto la prestación de servicios administrativos necesarios e imprescindibles para el desarrollo de otra actividad principal (comercial, hotelero, ect.).

Deberán integrarse dentro de la edificación que albergue la actividad principal.

1.2.9.- ALMACENES

Actividad destinada a la guarda de bienes y mercancías necesarios para el desarrollo de otra actividad principal (comercial, hotelero, ect.).

Deberá integrarse dentro de la edificación que albergue la actividad principal.

1.2.10.- VIALES E ITINERARIOS PEATONALES

Se trata de terrenos destinados al acceso rodado de vehículos y traslado peatonal de personas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

2. OTROS CONCEPTOS

2.1.- UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

Son los m2 de dificación permitida por el planeamiento en un ámbito territorial determinado.

2.2.- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

Es el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares, que viene dado por el resultado de aplicar el 90% del aprovechamiento MEDIO del área de reparto a la superficie de sus terrenos.

FICHA DE USOS PORMENORIZADOS DEL SAU-4

ZONA	USO	TIPOLOGÍA	TITULARIDAD	Nº VIVIENDAS	M2 EDIFICABLES	SUPERFICIE (M2 SUELO)	APARCAMIENTOS PÚBLICOS Nº Plazas
RESIDENCIAL 4--A1	Residencial categoría 1ª y usos complementarios según Normas Particulares de Zona	Edificación en hilera, aislada o pareada	PRIVADA	93	21.373,59	19.430,54	
RESIDENCIAL 4-A2	Residencial categoría 1ª y usos complementarios según Normas Particulares de Zona	Edificación en hilera, aislada o pareada	PRIVADA	12	3.243,05	4.053,81	
RESIDENCIAL 5P	Residencial categoría 1ª y usos complementarios según Normas Particulares de Zona	Edificación en hilera, aislada o pareada	PRIVADA	31	10.304,74	12.880,93	
RESIDENCIAL 6A	Residencial categoría 1ª y usos complementarios según Normas Particulares de Zona	Edificación aislada	PRIVADA	6	3.253,64	6.507,29	
		TOTAL		**142** **17 Viv./Ha**	**38.175,02**	**42.872,57**	
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	Espacio libre de dominio y uso público (20 m²/100 m² ed.ppal.)	-	PUBLICA		-	7.635	
EQUIPAMIENTO DOCENTE	Dotacional Docente	Edificación aislada	PUBLICA		1.390,21	1.324,01	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Zona verde deportiva		PRIVADA			9.717,11	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	Dotación social		PRIVADA		223,98	213,32	
VIARIO Y APARCAMIENTOS SUP.	Viario y aparcamientos anejos a red viaria		PUBLICA		-	20.047,47	319
ESPACIO LIBRE ADSCRITO A SISTEMAS GENERALES	Espacio libre adscrito a sistemas generales por aumento de densidad poblacional		PUBLICA		-	2.573	
SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos		PUBLICA		-	533,27	
V. COEXISTENCIA PRIVADO	Viario privado anejo a red viaria		PRIVADA			1.426,25	62
		TOTAL				**86.342**	**381**

JUNTA DE CASTILLA Y LEON COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO León

Javier Carbayo Martínez, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es fotocopia del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISION

Se reseña en la ficha de usos pormenorizados una parcela de Servicios Urbanos e Infraestructuras, de carácter privado, aún cuando se trate de un Uso Complementario, tal como consta en las Normas Particulares de Zona.

Para desarrollar la edificación de ésta parcela se estará a lo estipulado en el artículo 4.4.5 de las Normas Subsidiarias, y a la integración desde el punto de vista estético y arquitectónico de la edificación de este uso tan particular en una actuación casi completamente residencial, en la que además ocupa una situación ciertamente perceptible.

2. ESTUDIOS DE DETALLE

En desarrollo de las determinaciones de este Plan Parcial se podrán tramitar Estudios de Detalle para la consecución de todas o alguna de las finalidades previstas en el artículo 45 (Captulo IV) de la LUCyL 5/1999.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

3. PARCELACIONES

No se fija parcela mínima edificable por este Plan Parcial, sin perjuicio de que las edificaciones que se vayan a construir deban respetar las superficies mínimas exigidas para cada uso.

4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

En función de los usos pormenorizados definidos en este Plan Parcial distinguimos los siguientes tipos de urbanización para los terrenos de dominio y uso público:

1) Jardines.

2) Áreas peatonales.

3) Aparcamientos.

4) Viales con itinerarios peatonales.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1) Urbanización de Jardines.

Las zonas de plantación de jardines será de libre ordenación en cuanto a traza, especies y tamaño de palntas, combinándose convenientemente las especies de hoja perenne con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas.

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 33 por 100 y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

2) Urbanización de áreas peatonales.

Las zonas de áreas peatonales serán de libre ordenación y se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo. Se admite la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales.

En esta zona deberá colocarse un número suficiente de bancos, pudiendo también instalarse elementos de juego y recreo para niños.

3) Aparcamientos.

Se establecen las presentes normas de urbanización para los aparcamientos situados al aire libre, bien en espacio interior de las parcelas o bien en situación aneja a las vías públicas, en bateria o en línea.

Las condiciones de pavimentación de aparcamientos serán las mismas que las establecidas para los viales.

Se deberán señalar en el pavimento los emplazamientos que deban ocupar los vehículos.

4) Viales con itinerarios peatonales

a) Pavimentación de calzada:

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el caracter estético o pintoresco de cada itinerario. Por ello, para el cálculo de las obras de pavimentación se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura y el carácter y la intensidad del tráfico de las vias de que se trate.
El pavimento debe construirse sobre una explanada convenientemente consolidada, siendo obligatoria la compactación de los terraplenes

JAVIER GARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalaran absorbederos para la recogida de aguas de superficie. No obstante se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, o cuneta o curso de aguas próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.
Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.
Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100, colocando muros de contención en los lugares necesarios.
Su tratamiento se realizará eligiendo entre los siguientes materiales: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

b) Pavimentación de aceras (itinerarios peatonales):

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.
Su pendiente transversal no será superior al 4% con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.
En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desague adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbederos.
Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:
- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.
La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

c) Secciones:

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CAPITULO III

NORMAS DE EDIFICACION

1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la zona en la que se asiente , y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan Parcial en las distintas zonas de ordenanza.

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

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

A. Condiciones que afectan a la parcela.

B. Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

A. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

A.1.- Alineaciones oficiales.

Son las definidas gráficamente por los planos de ordenación que forman parte de este Plan Parcial.

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria.

A.2.- Parcela

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-09
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

A.3.- Parcela edificable

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

A. 4.- Frente de Parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

A.5.- Fondo de Parcela.

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

A.6.- Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.

B. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

1. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

2. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

3. Condiciones de forma y buena construcción.

B.1.- CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-09
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

B.1.1.- Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.

B.1.2.-Retranqueo a lindero.

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

B.1.3.- Rasante oficial

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

B.1.4.- Area de movimiento.

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

B.1.5.- Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.
Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

B.2.- CONDICIONES DE MATERIALIZACION DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS.

B.2.1.- Edificabilidad de la parcela edificable: Indice de aprovechamiento.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna en este Plan Parcial a una parcela edificable. Viene expresada en m2 construidos por m2 de suelo de la parcela edificable (m2c/m2s).
La edificabilidad se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esa zona de ordenanza. considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

B.2.2- Superficie máxima construible.

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

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

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

B Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, y de otros permitidos por la ordenanza de cada uso...).

C Es la resultante de la suma de las suuperficies construidas en todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en los apartados anteriores.

D Computarán las zonas de los espacios bajo cubierta destinadas a alojami-ento y cuya altura libre de piso a techo sea igual o superior a 1,5 metros . En estos casos, se cumplirán las condiciones del artículo C.1 6

B.2.3.- Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela.

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

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

B.3.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

B.3.1.- Tipos Edificatorios.

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

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.
Los tipos admisibles son los siguientes:
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

B.3.2.- Altura de la edificación .

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

A. En las edificaciones principales (E.P)

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

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B. En las edificaciones auxiliares (E.A)

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

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

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

D. Edificación con frente a calles de rasante distinta.

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

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

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a ocho (8) metros e inferior a quince metros (15), deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisecctriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.
- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a quince (15) metros, se edificarán dos volúmenes independientes, cada uno con su altura referida a la calle a la que dé frente.

B.3.3.-Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan Parcial. Podrá venir expresada en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior.

El valor de la altura máxima se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B).

B.3.4.- Altura libre de pisos.

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

A efectos de este Plan Parcial se consideran pisos; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja), y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1m. de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste.

En general, se permite la ejecución de dos plantas bajo rasante, ya sean sótano o semisótano situadas en la edificación principal.

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

A. Doscientos cincuenta centímetros (250cm) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja de las zonas de viviendas unifamiliares.

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

B.3.5.- Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta.

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

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de treinta grados (30º) sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable par las soluciones de terrazas descubiertas, siempre que se extiendan a la totalidad de la edificación con excepción de elementos técnicos y de servicios.

Las cubiertas nacerán siempre de la cornisa del edificio, y serán de faldones rectos de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier tipo de retranqueo o alteración volumétrica.

Sólo se permite la apertura de huecos en cubierta mediante tragulaces enrasados con el plano de cubierta, quedando expresamente prohibidas las buhardillas.

la altura máxima admitida entre la línea de cornisa y la cumbrera de la cubierta, será de tres metros y medio (3,5 m.).

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

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

- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenezca.

- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

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

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

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar, proeferentemente de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitián otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

B.3.6.- Construcciones por encima de la cubierta.

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

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

B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, ect.) se procurará que queden inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada. No obstante, se podrá alterar esta determinación cuando razones técnico-constructivas así lo aconsejen.

B. 3. 7.- Cuerpos volados sobre la línea de fachada.

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

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos, computándose su volumen en el caso de que sean cerrados.

B. 3.8.-Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 4,00m. con altura libre igual a la de la planta baja.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

B. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan .

B.3.9.-Acceso.

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

A. Los portones de acceso al interior de las parcelas, así como los de entrada de vehículos tendrán un ancho máximo de ~~2,50 m.~~ 3,00 .

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

C. La abertura de las puertas de acceso a una parcela o edificio, se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

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

E. El acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

B.3.10. Escaleras.

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

El ancho mínimo de la escalera será de 1,20 m. en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultaneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0{,}64 \text{ m.} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores.

- 0,20m.>t >0,14m.
- 0,36m.>h>0,24m.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEON · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEON · Servicio Territorial de Fomento

B.3.11.- Cerramientos de Parcela.

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

A. Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco en una altura no superior a 1,5m. sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o altemando partes ciegas con elementos transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, ect.), no sobrepasando en ningún caso la ailtura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

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

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

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

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

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-0
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

2.- CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

1. USO RESIDENCIAL

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

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

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

B. Condiciones de ventilación .

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

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m^2.

C. Condiciones de servicios e instalaciones

Todas las viviendas contarán con instalaciones de agua, energía eléctrica, saneamiento y calefacción con las condiciones que se establecen en el artículo 4.4.1.C de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

E. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de viviendas es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5m2.

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

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

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

- Aseo (inodoro, lavabo) : 1,10 m2.

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

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

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

Se prohibe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

2.- USO DE APARCAMIENTO

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

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

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

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

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

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

3.- USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS

Normas específicas.

3A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas quellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por análogia con otros usos.

3B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación Y Ciencia.

4.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

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

5.- USO DE ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, asi como los jardines o espacios no edificados en la parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato. Deberán estar convenientemente ajardinados, arbolados y urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas y plantaciones vegetales.
Se instalará también el mobiliario urbano adecuado, como bancos, mesas, farolas, papeleras, juegos, ect...

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I-A1
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de Ordenación

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 190 m^2
FRENTE MÍNIMO: (a): 7 m.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 1,10 m^2/m^2_s
OCUPACION MÁXIMA : 60 %.
ALTURA MAXIMA : 2 Plantas (PB+1)/ 6,70 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Retranqueo de 5 m.
FONDO MÁXIMO (f): 18 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosada o mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS (S_4): Con ventanas min. 4 m. S'_4 : Sin ventanas minimo 3 m.

EDIFICACION AUXILIAR

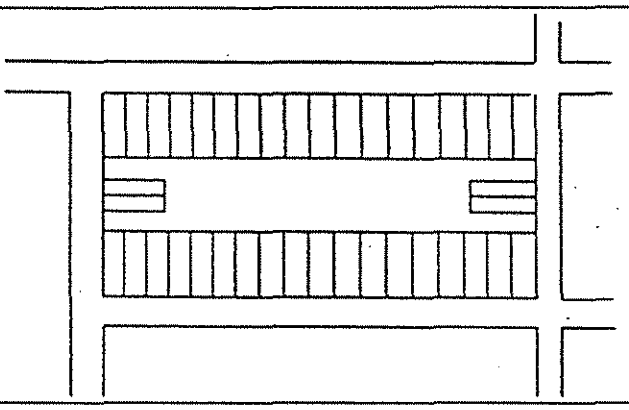
SUPERFICIE MAXIMA: No se permite ninguna.
ALTURA MÁXIMA (h'):.
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5):
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6):

OBSERVACIONES

- Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construídos con un mínimo de 1 por vivienda, que irá alojada en planta sótano o semisótano.
- El espacio libre interior deberá tratarse como una zona ajardinada, en la que estará permitida la situación de instalacines deportivas descubiertas (podrán ocupar hasta un 60 % de la superficie de dicho espacio.

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I-A1
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

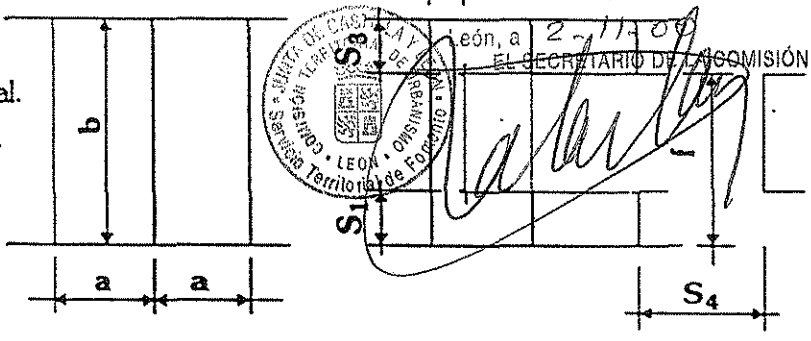
PARCELACION



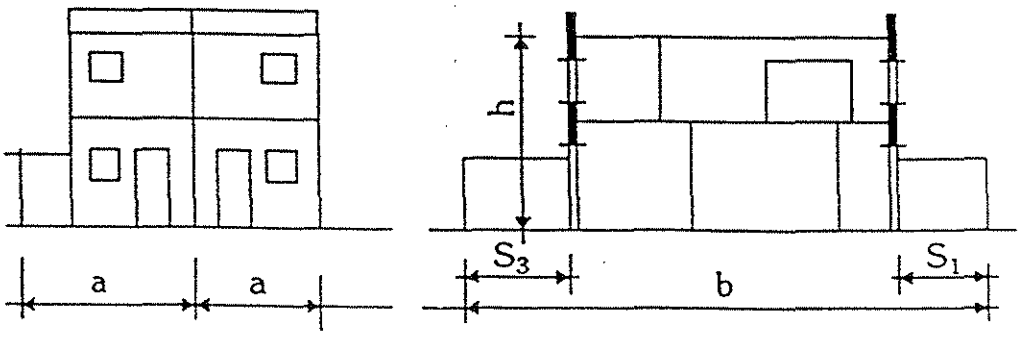
CONDICIONES DE OCUPACIÓN- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

JAVIER CARDAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.



SECCIONES



NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I-A1
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de ésta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEON · Servicio Territorial de Fomento

USOS

DOMINANTE

- Uso Residencial, categoría 1ª

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Uso Terciario: comercial
  (categorías 1ª y 2ª)
- Uso Terciario: Hospedaje
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso de Servicios Urbanos
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I-A2
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de Ordenación

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 250 m^2
FRENTE MÍNIMO: (a): 8 m.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,80 m^2/m^2_s
OCUPACION MÁXIMA : 40 %.
ALTURA MAXIMA : 2 Plantas (PB+1)/ 6,70 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Retranqueo de 5 m.
FONDO MÁXIMO (f): 20 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosada o mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS (S_4): Con ventanas min. 4 m. S'_4 : Sin ventanas minimo 3 m.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 12 m^2 (1)
ALTURA MÁXIMA (h'):. 1 planta (PB)/ 3m.
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5): Adosada o mayor de 3 m.
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 3 m.

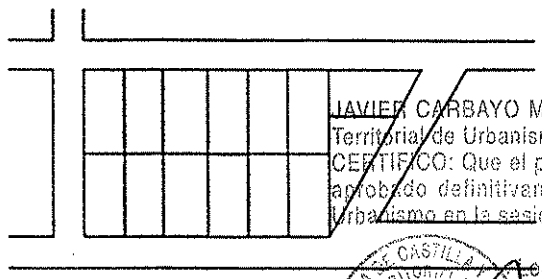
OBSERVACIONES

(1) No computan

- Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construídos con un mínimo de 1 por vivienda, que irá alojada en planta sótano o semisótano.

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I-A2
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

PARCELACION

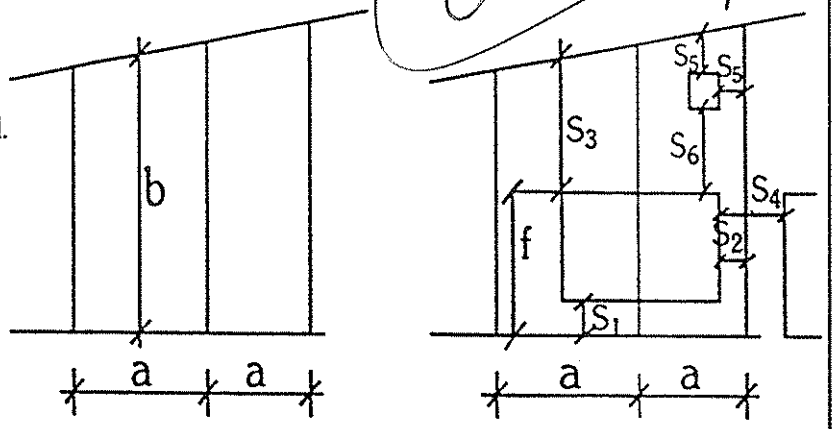


JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00

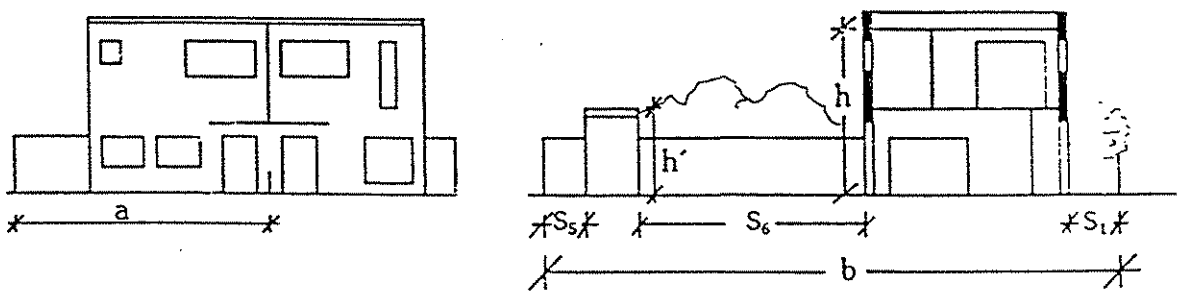
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CONDICIONES DE OCUPACIÓN- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h´. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. edif. principal.



SECCIONES



NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I-A2
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de ésta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEON · Consejería de Fomento · Comisión Territorial de Urbanismo · LEON · Servicio Territorial de Fomento

USOS

DOMINANTE

- Uso Residencial, categoría 1ª

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Uso Terciario: comercial
  (categorías 1ª y 2ª)
- Uso Terciario: Hospedaje
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso de Servicios Urbanos
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva II-P
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de Ordenación

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 400 m^2
FRENTE MÍNIMO: (a): 15 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,80 $m^2./m^2_s$
OCUPACION MÁXIMA : 40 %.
ALTURA MAXIMA : 2 Plantas (PB+1)/ 6,70 m.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-09
León, a 2-11-09
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Mínimo de 5 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosadas (en edificaciones pareadas) o mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS (S_4): Con ventanas min. 2/3 h S'_4 : Sin ventanas mínimo 1/2 h.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 12 m^2 (1).
ALTURA MÁXIMA (h'):. 1 planta (PB)/ 3 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 3 m.

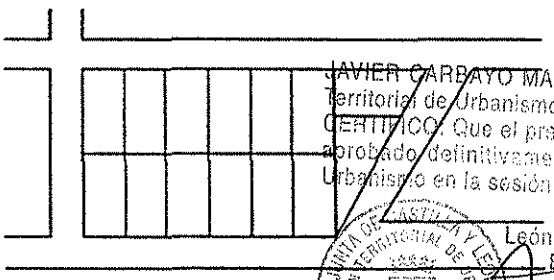
OBSERVACIONES

(1) No computan

- Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construídos con un mínimo de 1 por vivienda, que irá alojada en planta sótano o semisótano.

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva II-P
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

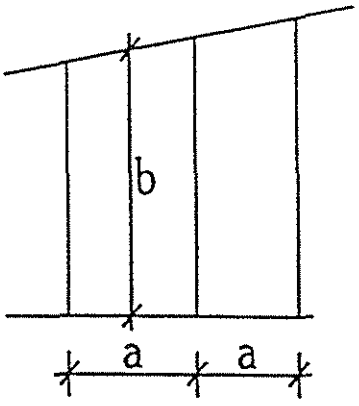
PARCELACION

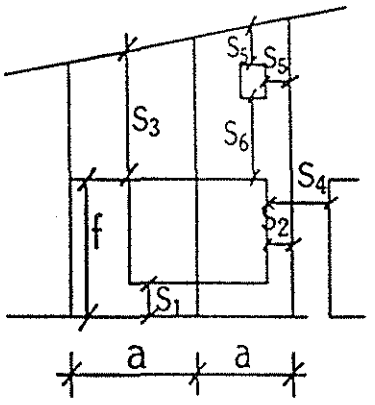


JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

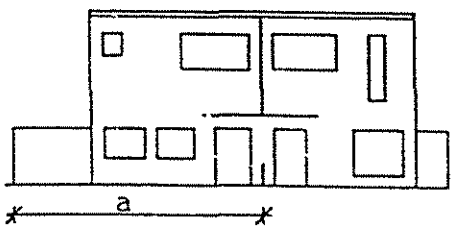
CONDICIONES DE OCUPACIÓN- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

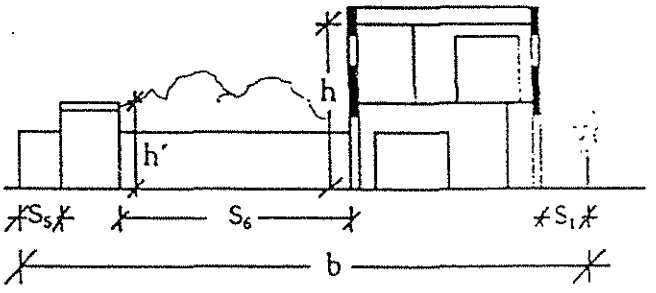
a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. edif. principal.





SECCIONES





NOMBRE: Unifamiliar Intensiva II-P
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación en hilera, adosada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de ésta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

USOS

DOMINANTE

- Uso Residencial, categoría 1ª

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Uso Terciario: comercial (categorías 1ª y 2ª)
- Uso Terciario: Hospedaje
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso de Servicios Urbanos
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I-A
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de Ordenación

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 800 m^2
FRENTE MÍNIMO: (a): 20 m.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,50 m^2/m^2_s
OCUPACION MÁXIMA : 25 %.
ALTURA MAXIMA : 2 Plantas (PB+1)/ 6,70 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Mínimo de 5 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS (S_4): Con ventanas min. 2/3 h S'_4 : Sin ventanas minimo 1/2 h.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 15 m^2 (1).
ALTURA MÁXIMA (h'):. 1 planta (PB)/ 3 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 5 m.

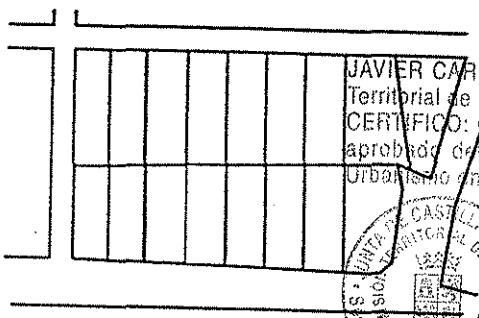
OBSERVACIONES

(1) No computan

- Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construídos con un mínimo de 1 por vivienda, que irá alojada en planta sótano o semisótano.

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I-A
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

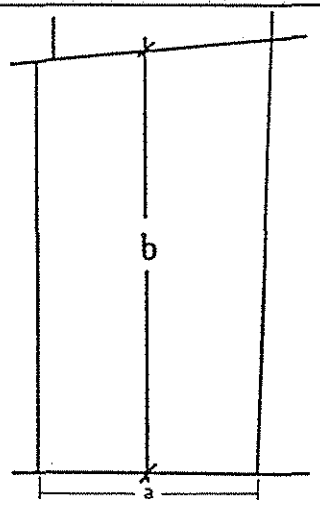
PARCELACION

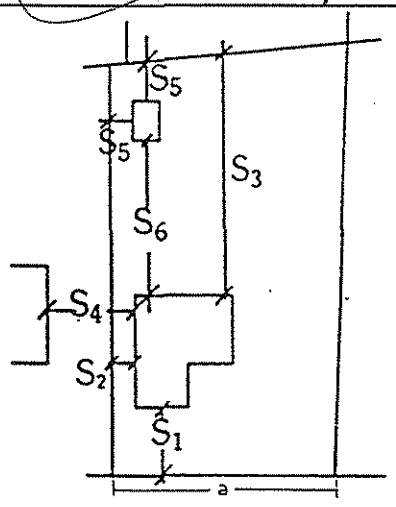


JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

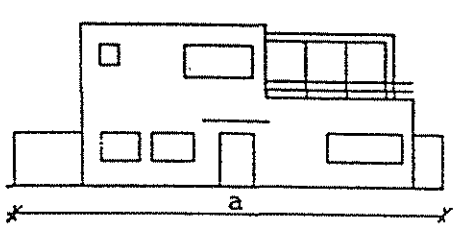
CONDICIONES DE OCUPACIÓN- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

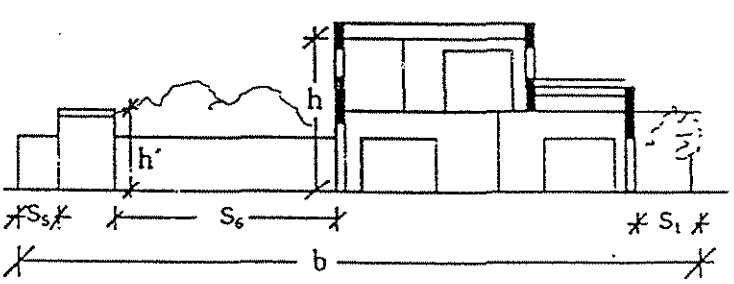
a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. edif. principal.





SECCIONES





NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I-A
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en Planos
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERÍSTICO: Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de ésta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento es refundición del aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 27-7-00
León, a 2-11-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEON · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEON · Servicio Territorial de Fomento

USOS

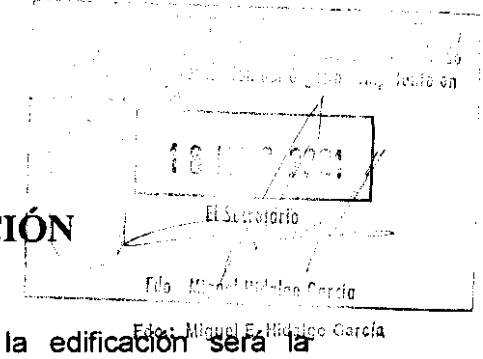
DOMINANTE

- Uso Residencial, categoría 1ª

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Uso Terciario: comercial
  (categorías 1ª y 2ª)
- Uso Terciario: Hospedaje
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso de Servicios Urbanos
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-8



1.4 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.4.1 Regulación general de la edificación

La regulación general de la edificación será la establecida en el Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales. Esta normativa se complementa con las Ordenanzas Particulares de cada zona, que se especifican en otro apartado de estas Ordenanzas Reguladoras.

1.4.2 Cerramientos de parcela

Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán una parte opaca con una altura máxima de un metro sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiendo superarse dicha altura con cierres vegetales, que podrán protegerse con mallazo metálico, rejería, etc. Sobre la citada altura máxima se autorizan los elementos necesarios para la sujeción de las protecciones aludidas, así como puertas para peatones y vehículos, con sus correspondientes encuadres.

1.4.3 Vallado de parcelas sin edificar

Las condiciones de vallado serán las mismas que las especificadas para suelo urbano en las Normas Subsidiarias Municipales.

1.4.4 Condiciones del entorno a efectos de incendios

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben de disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:

a) Anchura mínima libre ..... 6 m

b) Altura libre ..... la del edificio

c) Separación máxima al edificio ..... 10 m

d) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio ..... 30 m

e) Pendiente máxima 10%

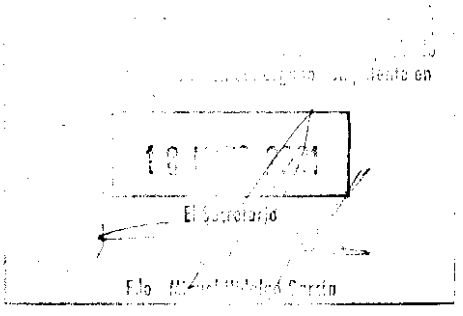
f) Capacidad portante del suelo 2.000 Kp/m2

g) Resistencia al punzonamiento del suelo ..... 10 t sobre 20 cm diámetro

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, sitas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

El espacio de maniobra se debe de mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

En el caso de edificios cuyos huecos estén abiertos hacia espacios interiores de parcela, deberá existir acceso a éstos para los vehículos del servicio de extinción de incendios. Tanto estos espacios interiores como los accesos cumplirán lo establecido en este apartado y en el relativo a aproximación a los edificios a efectos de incendios.



1.4.5 Condiciones de accesibilidad por fachada a efectos de incendios

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m.

b) Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre fachada.

c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

1.4.6 Instalación de hidrantes contra incendios

Deben contar con la instalación de, al menos, un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

a) Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.

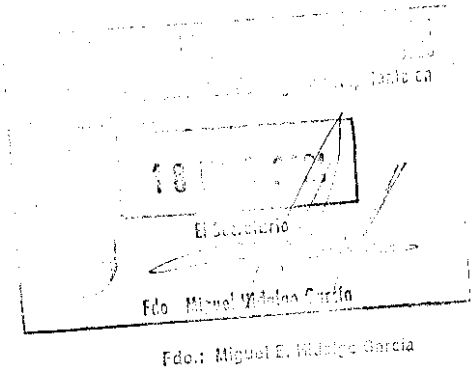
b) Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida ente 500 m2 y 10.000 m2.

c) Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 m2 y 10.000 m2.

d) Los de uso comercial o de garaje o aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 m2 y 10.000 m2.

e) Los de uso hospitalario o residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 m2 y 10.000 m2.

f) Los de uso administrativo, docente o vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 m2 y 10.000 m2.



g) Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de la norma NBE-CPI/96 no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 m2 y 10.000 m2.

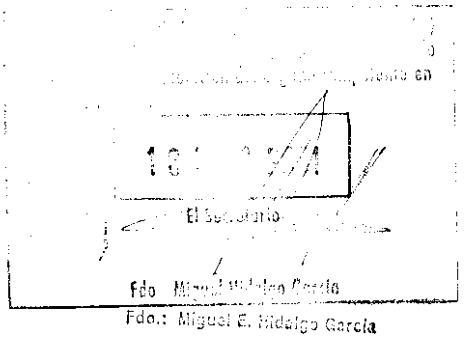
Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m2 adicionales de superficie construida o fracción.

Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perimetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

1.5 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

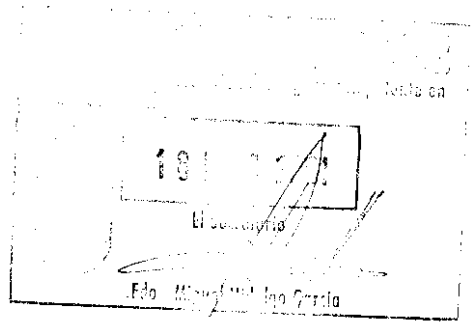
1.5.1 Regulación general sobre protección

La regulación general sobre protección será la establecida en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.



Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

2 ORDENANZAS PARTICULARES



2.1 NORMATIVA

2.1.1 MANZANA MIXTA A EN SAU-8

2.1.1.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 3A/SAU-8 y cuyo nombre es MANZANA MIXTA A EN SAU-8.

2.1.2 MANZANA MIXTA B EN SAU-8

2.1.2.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 3B/SAU-8 y cuyo nombre es MANZANA MIXTA B EN SAU-8.

2.1.3 UNIFAMILIAR INTENSIVA I EN SAU-8

2.1.3.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 4/SAU-8 y cuyo nombre es UNIFAMILIAR INTENSIVA I EN SAU-8.

2.1.4 UNIFAMILIAR EXTENSIVA I EN SAU-8

2.1.4.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 6/SAU-8 y cuyo nombre es UNIFAMILIAR

EXTENSIVA I EN SAU-8.



2.1.5 EQUIPAMIENTO EN SAU-8

2.1.5.1 Regulación

La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican como 8/SAU-8 y cuyo nombre es EQUIPAMIENTO EN SAU-8.

2.1.6 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

2.1.6.1 Regulación

La zona de espacios libres públicos locales señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios

Las citadas Normas regulan los espacios libres públicos, fundamentalmente, en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, relativo a sistemas, y de un modo más concreto en el apartado 8.8.

El mencionado capítulo regula tanto los sistemas generales como los locales, por lo que es de aplicación al presente caso.

2.1.7 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE SISTEMAS GENERALES

2.1.7.1 Regulación

La zona de espacios libres públicos de sistemas generales señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios

Las citadas Normas regulan los espacios libres públicos, fundamentalmente, en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, relativo a sistemas, y de un modo más concreto en el apartado 8.8.

2.1.8 RED VIARIA

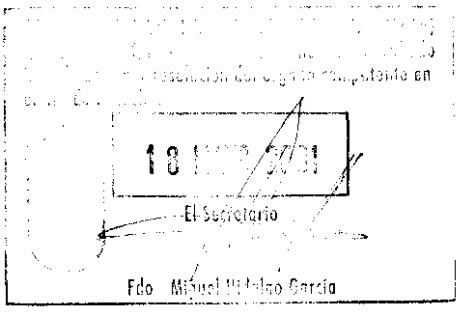
2.1.8.1 Regulación

La zona de red viaria señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales.

Comentarios

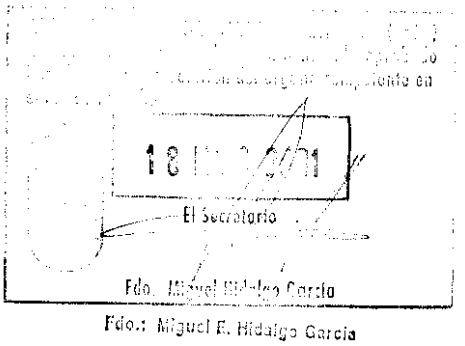
Las citadas Normas regulan la red viaria, fundamentalmente, en el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, relativo a sistemas, y de un modo más concreto en el apartado 8.7.

El mencionado capítulo regula tanto los sistemas generales como los locales, por lo que es de aplicación al presente caso.



Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

2.2 FICHAS REGULADORAS



Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3A/SAU-8

NOMBRE:	Manzana mixta A en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 3A/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	*Edificación exenta*
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA:	1.000 m²
SUPERFICIE MÁXIMA:	No se fija
FRENTE MÍNIMO (a):	15 m

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	1,84141 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	La resultante de las condiciones de retranqueos y separación de edificios
ALTURA MÁXIMA (h):	6 plantas (PB+5)/20,30 m desde el terreno en contacto con la edificación

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S_1):	3 m min.
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (S_2):	3 m min.
LINDERO POSTERIOR (S_3):	3 m min.
OTROS EDIFICIOS	Habrá de cumplirse la observación 1

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:	Se permiten rampas o accesos cubiertos a semisótano o sótano. No computan.
ALTURA MÁXIMA (h'):	La de la planta baja del edificio más próximo
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5):	3 m min.
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6):	Adosadas ó 5 m min.

OBSERVACIONES

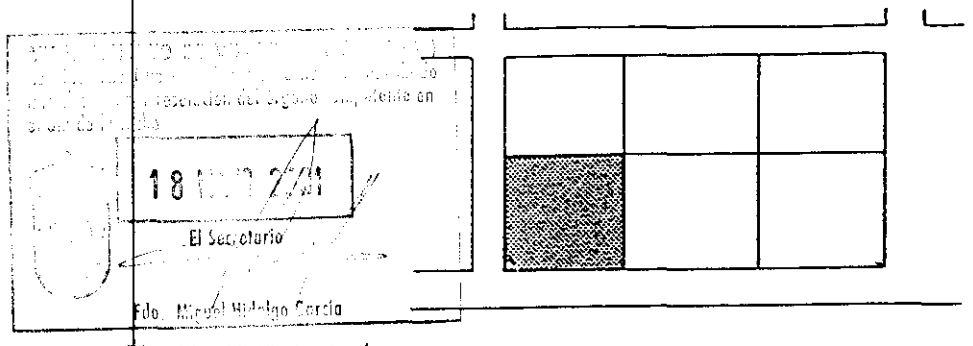
1.- Las piezas habitables que no den a patios interiores cerrados habrán de dar frente a vía pública, espacio libre público, espacio en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro o espacio conectado con los anteriores en un frente mínimo de 6 m y cuya profundidad máxima no supere el frente existente, no pudiendo ser, en este supuesto, las luces rectas de las piezas habitables inferiores a 6 m.

2.- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3A/SAU-8

NOMBRE:	Manzana mixta A en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 3A/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

PARCELACIÓN



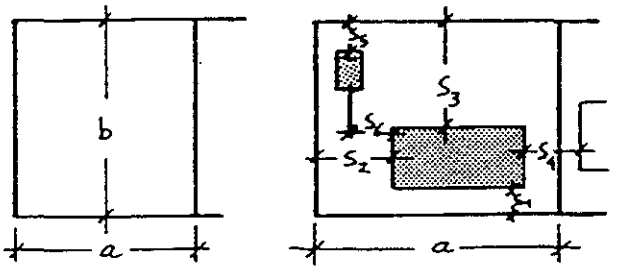
El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

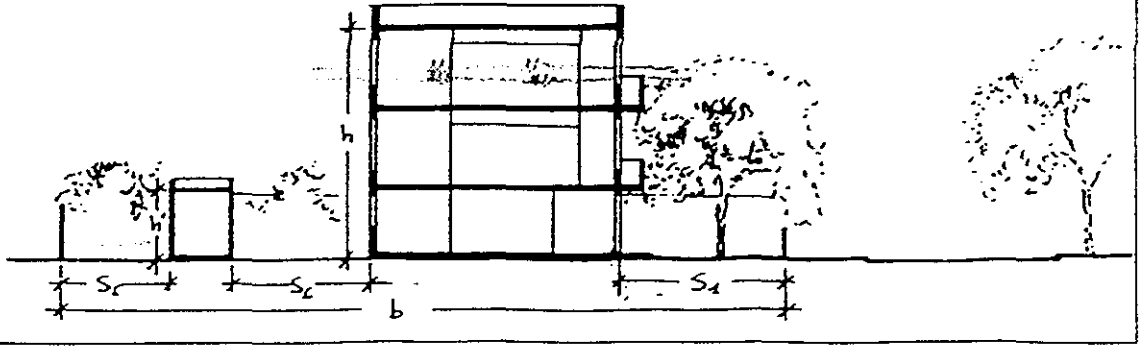
Fdo.: Miguel H. Hidalgo García

CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

a Frente mínimo de parcela
b Fondo mínimo de parcela
f Fondo máximo de edificación
h Altura de la edificación principal
h' Altura de la edificación auxiliar
S_1 Distancia a alineación exterior
S_2 Distancia a linderos laterales
S_3 Distancia a lindero posterior
S_4 Distancia a otros edificios
S_5 Distancia edif, aux. a linderos
S_6 Distancia edif. aux. a edif. principal



SECCIONES

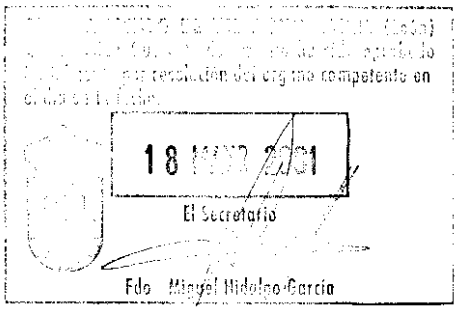


NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3A/SAU-8

NOMBRE:	Manzana mixta A en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 3A/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de sus ajuste a las Normas Generales de la Edificación.



Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 2ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 157.

COMPLEMENTARIOS

- Uso terciario: Comercial, (categorías 1ª y 2ª), Oficinas y Hospedaje. La superficie destinada a este uso terciario no podrá superar el 15% de la total de la zona.
- Uso aparcamiento
- Uso de Servicios urbanos e Infraestructuras
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3B/SAU-8

NOMBRE:	Manzana mixta B en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 3B/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA:	300 m²
SUPERFICIE MÁXIMA:	No se fija
FRENTE MÍNIMO (a):	15 m

El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	0,39448 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	30%
ALTURA MÁXIMA (h):	3 plantas (PB+2)/9,5 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S_1):	*3 m*
FONDO MÁXIMO (f):	25 m
LINDEROS LATERALES (S_2):	3 m mín.
LINDERO POSTERIOR (S_3):	3 m mín.
OTROS EDIFICIOS	S4 - Con ventanas mín. 2/3 h. S'4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:	12 m²
ALTURA MÁXIMA (h'):	1 planta (PB)/3 m
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5):	3 m mín.
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6):	5 m mín.

OBSERVACIONES

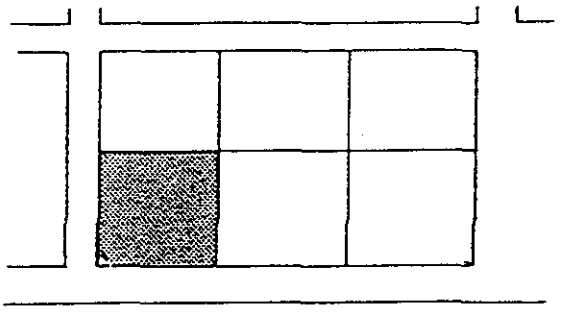
- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3B/SAU-8

NOMBRE:	Manzana mixta B en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 3B/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

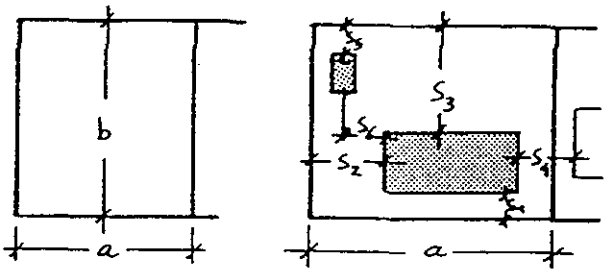
PARCELACIÓN

recibido del órgano competente en
18 MAY 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García
Fdo.: Miguel H. Hidalgo García

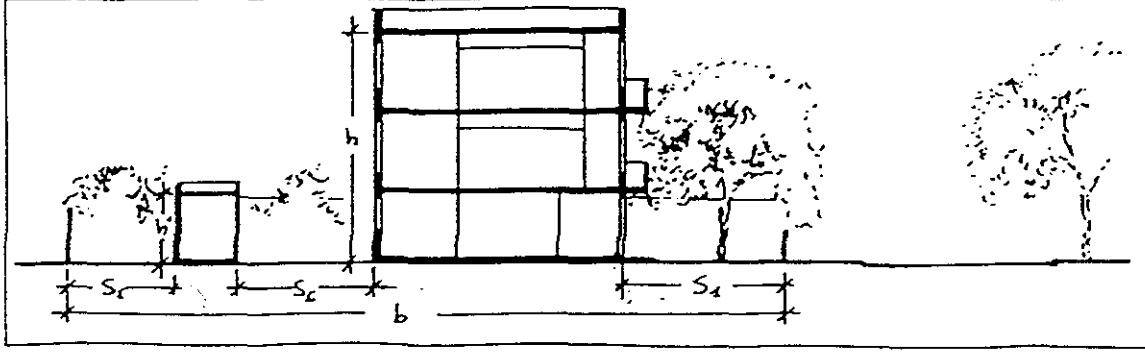


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

a Frente mínimo de parcela
b Fondo mínimo de parcela
f *Fondo máximo de edificación*
h Altura de la edificación principal
h' Altura de la edificación auxiliar
S_1 Distancia a alineación exterior
S_2 Distancia a linderos laterales
S_3 Distancia a lindero posterior
S_4 Distancia a otros edificios
S_5 Distancia edif, aux. a linderos
S_6 Distancia edif. aux. a edif. principal



SECCIONES

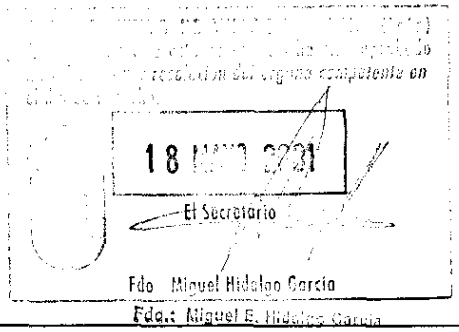


NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3B/SAU-8

NOMBRE:	Manzana mixta B en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 3B/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de sus ajuste a las Normas Generales de la Edificación.



USOS

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS
- Uso Residencial, categoría 2ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 6.	- Uso terciario: Comercial, (categorías 1ª y 2ª), Oficinas y Hospedaje. La superficie destinada a este uso terciario no podrá superar el 15% de la total de la zona. - Uso aparcamiento - Uso de Servicios urbanos e Infraestructuras - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 4/SAU-8

NOMBRE:	Unifamiliar intensiva I en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 4/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación en hilera, adosada o pareada
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA:	200 m²
FRENTE MÍNIMO (a):	6 m

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	0,69958 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	50%
ALTURA MÁXIMA (h):	2 plantas (PB+1)/7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S_1):	5 m mín. y según observación 1
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (S_2):	Adosada o mín. 3 m
LINDERO POSTERIOR (S_3):	5 m mín.
OTROS EDIFICIOS	S4 - Con ventanas mín, 4 m. S'4 - Sin ventanas mín. 3 m

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:	
ALTURA MÁXIMA (h'):	
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5):	
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6):	

OBSERVACIONES

1.- En extremos de hilera la edificación puede situarse en la alineación oficial sin retranqueos en su fachada lateral.

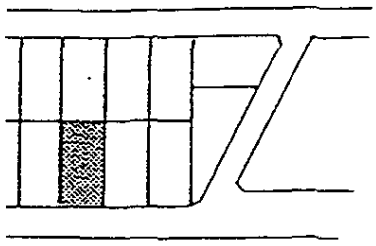
2.- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

El Secretario
Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 4/SAU-8

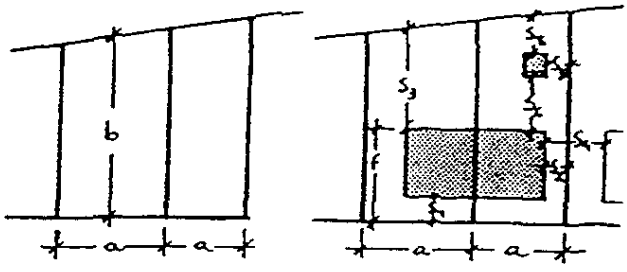
NOMBRE:	Unifamiliar intensiva I en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 4/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación en hilera, adosada o pareada
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

PARCELACIÓN

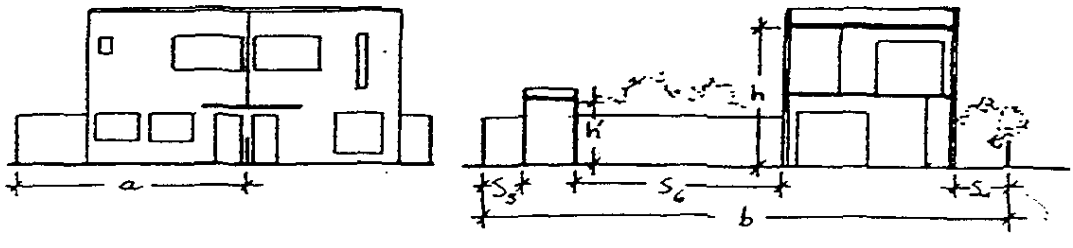


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

a Frente mínimo de parcela
b Fondo mínimo de parcela
f Fondo máximo de edificación
h Altura de la edificación principal
h' Altura de la edificación auxiliar
S_1 Distancia a alineación exterior
S_2 Distancia a linderos laterales
S_3 Distancia a lindero posterior
S_4 Distancia a otros edificios
S_5 Distancia edif, aux. a linderos
S_6 Distancia edif. aux. a edif. principal



SECCIONES

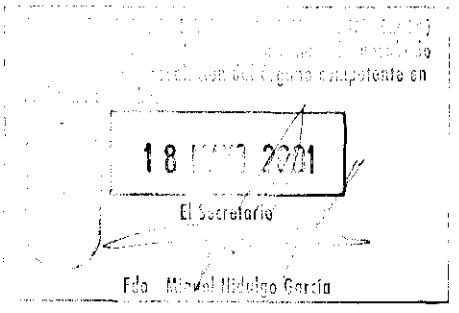


NORMAS PARTICULARES DE ZONA 4/SAU-8

NOMBRE:	Unifamiliar intensiva I en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 4/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación en hilera, adosada o pareada
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de sus ajuste a las Normas Generales de la Edificación.



Fdo.: Miguel F. Hidalgo García

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 1ª. El número máximo de *viviendas en la zona será de 31.*

COMPLEMENTARIOS

- Uso aparcamiento
- Uso de Servicios urbanos e Infraestructuras
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 6/SAU-8

NOMBRE:	Unifamiliar extensiva I en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 6/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA:	500 m²
FRENTE MÍNIMO (a):	15 m a vía o espacio libre público

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	0,55 y según observación 1
OCUPACIÓN MÁXIMA:	50%
ALTURA MÁXIMA (h):	2 plantas (PB+1)/7 m sobre la rasante oficial de la calle. Ver observación 2

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S_1):	5 m mín.
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (S_2):	3 m mín.
LINDERO POSTERIOR (S_3):	3 m mín.
OTROS EDIFICIOS	S4 - Con ventanas mín. 2/3 h. S'4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:
ALTURA MÁXIMA (h'):
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5):
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6):

OBSERVACIONES

1.- A efectos de edificabilidad se computan las plantas sobre el terreno en contacto con la edificación.

2.- Se permite una planta más sobre el terreno en contacto con la edificación en función de la pendiente del mismo.

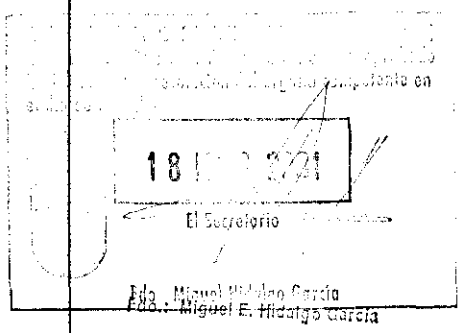
3.- Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. Las plazas en sótano o semisótano no computarán como edificabilidad.

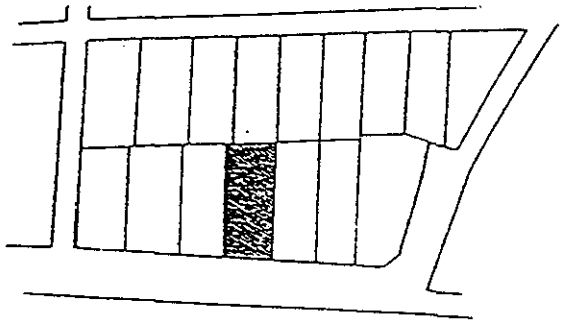
El Secretario
Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 6/SAU-8

NOMBRE:	Unifamiliar extensiva I en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 6/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

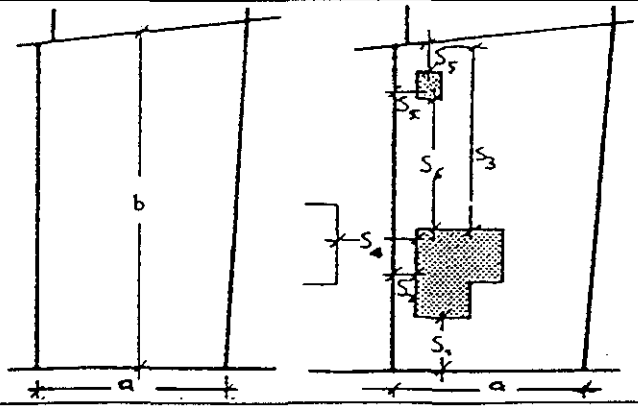
PARCELACIÓN



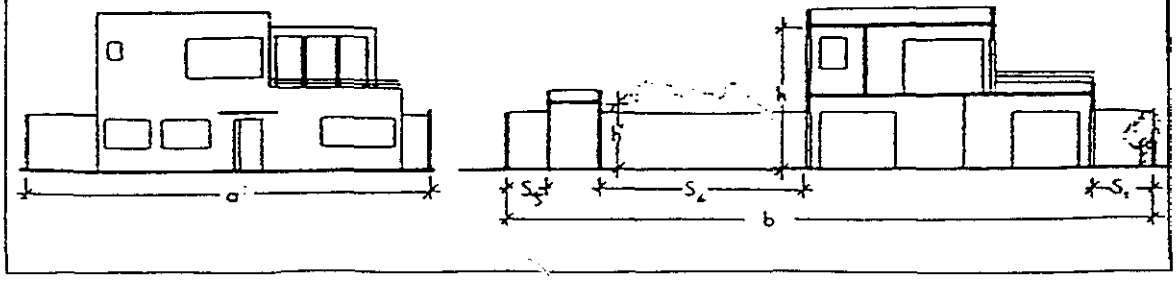


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

a Frente mínimo de parcela
b Fondo mínimo de parcela
f Fondo máximo de edificación
h Altura de la edificación principal
h' Altura de la edificación auxiliar
S_1 Distancia a alineación exterior
S_2 Distancia a linderos laterales
S_3 Distancia a lindero posterior
S_4 Distancia a otros edificios
S_5 Distancia edif, aux. a linderos
S_6 Distancia edif. aux. a edif. principal



SECCIONES

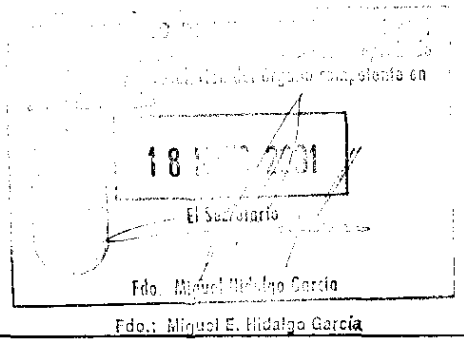


NORMAS PARTICULARES DE ZONA 6/SAU-8

NOMBRE:	Unifamiliar extensiva I en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 6/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de sus ajuste a las Normas Generales de la Edificación.



Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 1ª. El número máximo de viviendas en la zona será de 12.

COMPLEMENTARIOS

- Uso aparcamiento
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 8/SAU-8

NOMBRE:	Equipamiento en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 8/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO:	Dotacional

ALINEACIONES OFICIALES

Marcadas en los planos de ordenación

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MÍNIMA:	1.000 m²
FRENTE MÍNIMO (a):	No se fija

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	0,6 m²/m², excepto en uso terciario que será 0,23077 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	60%
ALTURA MÁXIMA (h):	3 plantas (PB+2)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN - EDIFICACIÓN PRINCIPAL

ALINEACIÓN EXTERIOR (S_1):	5 m mín.
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (S_2):	5 m mín.
LINDERO POSTERIOR (S_3):	5 m mín.
OTROS EDIFICIOS	S4 - Con ventanas mín. 2/3 h. S'4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACIÓN AUXILIAR

SUPERFICIE MÁXIMA:	30 m²
ALTURA MÁXIMA (h'):	1 planta (PB)/3,5 m
SEPARACIÓN A LINDEROS (S_5):	3 m mín.
SEPARACIÓN A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6):	Mayor de 3 m

OBSERVACIONES

1.- En el interior de la parcela se preverá una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 u.a. de edificabilidad máxima permitida.

2.- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m2 construidos. Las plazas de uso público anteriormente indicadas pueden computarse a estos efectos. Los garajes en sótanos y semisótanos no computarán como edificabilidad.

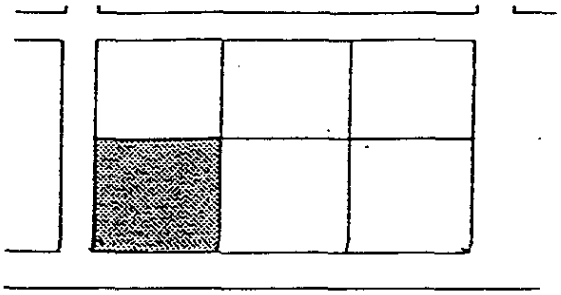
El Secretario
Fdo.: Miguel Ángel Hidalgo García

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 8/SAU-8

NOMBRE:	Equipamiento en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 8/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO:	Dotacional

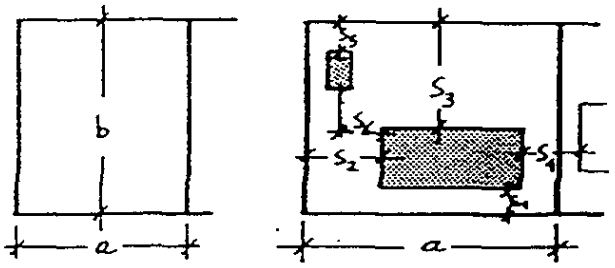
PARCELACIÓN

El Secretario
Fdo: Miguel E. Hidalgo García

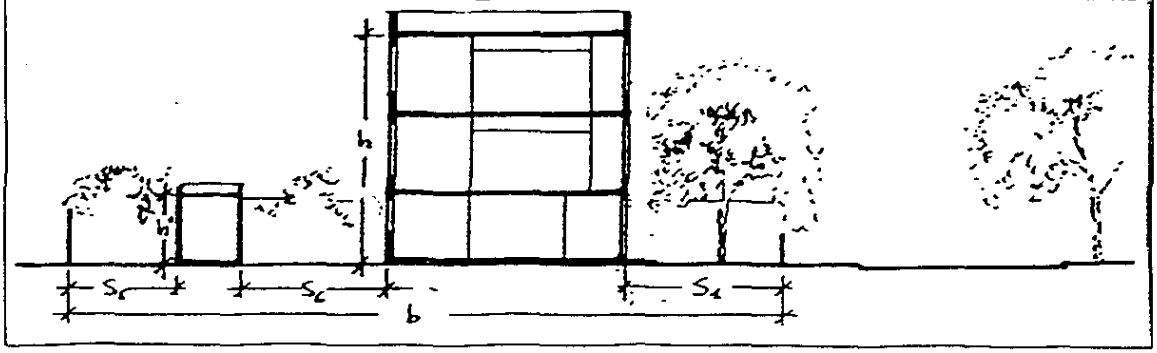


CONDICIONES DE OCUPACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

a *Frente mínimo de parcela*
b Fondo mínimo de parcela
f Fondo máximo de edificación
h Altura de la edificación principal
h' Altura de la edificación auxiliar
S_1 Distancia a alineación exterior
S_2 Distancia a linderos laterales
S_3 *Distancia a lindero posterior*
S_4 Distancia a otros edificios
S_5 Distancia edif, aux. a linderos
S_6 Distancia edif. aux. a edif. principal



SECCIONES



NORMAS PARTICULARES DE ZONA 8/SAU-8

NOMBRE:	Equipamiento en SAU-8
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en los planos con el código 8/SAU-8
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO:	Dotacional

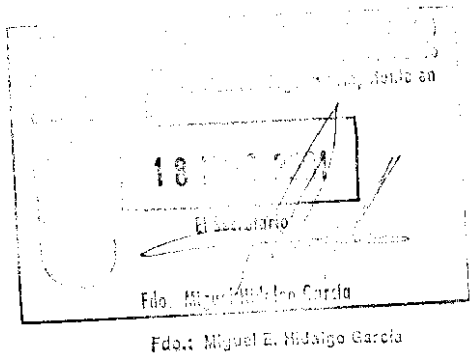
CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de sus ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario
- Uso Dotacional



Fdo.: Miguel Á. Hidalgo García

COMPLEMENTARIOS

- Uso aparcamiento
- Uso de Servicios urbanos e Infraestructuras
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-11A

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 [illegible] del Decreto 91/1990, de [illegible] Ambiental y [illegible] en el acuerdo de aprobación, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 7 CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del suelo del Sector "SAU-11A" es el Residencial recogiendo en el mismo una serie de usos compatibles que son los siguientes:

- Vivienda.
- Comercial.
- Residencial-Comunitario.
- Deportivo.
- Socio-cultural y educativo.
- Artesanía.
- Garaje-aparcamiento.
- Parques y jardines.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Vamos a definir a continuación, los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

Art. 8 VIVIENDA

1.- Definición: Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar o colectiva.

2.- Categorías:

Sólamente se contempla la categoría de vivienda Plurifamiliar o Colectiva: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1990, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Ribeiro García

3.- Situación: El uso residencial no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, permitiéndose en estas plantas, dependencias no habitables.

Si las plantas bajas se destinan a vivienda será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.

4.- Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino, su cónyuge o pariente hasta tercer grado que con él convivan en las condiciones siguientes:

a) no podrá exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de cuarenta y cinco metros la superficie conjunta de dichas instalaciones.

b) solo podrá haber un empleado además del titular de la actividad.

c) en todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades ha de cubrir el programa mínimo de vivienda.

5.- Requisitos:

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá por tanto, uno de los requisitos siguientes:

- Que tenga huecos a una calle o plaza, con una fachada de cinco metros de longitud mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

- Que tenga fachada a espacio libre privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de 20 m. de diámetro.

6.- Programa mínimo.

Toda vivienda se comprondrá como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama y un aseo.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-8-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha. -9-
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Salas García

7.- Dimensiones y características.

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, diez metros cuadrados.

b) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de catorce metros cuadrados.

c) La cocina tendrá, al menos, siete metros cuadrados.

d) Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de veinte metros cuadrados.

e) El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo, se les dotará de agua, tendrán un zócalo de material impermeable vidrificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

f) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de tres metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima, y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

g) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, un metro.

h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán, al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independientemente del hueco de la luz y la ventilación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la ...
Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1996, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Adelao García

8.- Las escaleras de los edificios de viviendas tendrán una anchura mínima de un metros en edificios de hasta 10 viviendas y de 1,20 metro en edificios de más viviendas.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

9.- Los portales deberán tener un ancho mínimo de dos metros, prohibiéndose la colocación en los mismos de vitrinas, kioskos o puestos de venta. En los anteportales podrán ser instaladas vitrinas comerciales, garantizando en todo caso una anchura libre de los mismos de dos metros.

En los portales o trasportales o arranques de escalera, se colocarán casilleros para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituyan obstáculo para la normal circulación en el edificio.

A la entrada de los inmuebles y de forma que puedan ser utilizados, aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores, que sirvan para accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda a que corresponden.

Art. 9 USO COMERCIAL

1.- Definición.- Es que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra al por menor o permuta de mercancías.

También se considera uso comercial, a la actividad mixta, con industria que no sea calificada como molesta, insalubre, nociva o pligrosa, en la que predomine la parte comercial con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la Ordananza correspondiente.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ. Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo 19 del Decreto 84/1996, de 28 de Marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. incluyéndose subsanando las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Ángel Fuertes

2.- Clasificación.- Se establecen las siguientes categorías:

1.- Edificios con más del 60 por ciento de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

2.- Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.

3.- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

3.- Distancias.- Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

4.- Condiciones de los locales.- Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de caracter específico que les correspondan, que a continuación se establecen por categorías.

Condiciones de carácter general

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será de 2,80 metros, siendo, igualmente la del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,80 metros.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de primera ctegoría, cuyo ancho no podra ser inferior a 1,30 metros.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por este C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados un retrete y un lavabo

- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

- A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales, en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación, a través de un conducto con salida a cubierta.

La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo de 2,20 metros.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz de la ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo Miguel Andrés García

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se señalen en la Normativa correspondiente.

j) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego, según lo previsto en la CPI, y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, exigiendo proyecto de insonorización cuando así lo crea conveniente el Ayuntamiento.

Condiciones de caracter específico:

a) Los que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por ciento de la zona destinada a público en este sótano.

Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio. En los locales que se establezcan en condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Ángel Gallo García

b) En los que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20 metros y una meseta de dos metros de fondo, como mínimo, a nivel del batiente.

Art. 10 USO RESIDENCIAL-COMUNITARIO

Comprende las actividades relacionadas con alojamientos colectivos temporal o estables, como son las residencias de ancianos, de estudiantes, sanitarios, asistenciales, etc., no configurando núcleo familiar.

Los establecimientos o edificios comprendidos en este uso, cumplirán además de las condiciones que la reglamentación vigente disponga para cada uso específico, las que le fueren de aplicación, en cada caso, contempladas en las Normas Subsidiarias Municipales para el uso residencial.

Las actividades complementarias que se ubiquen en las mismas, como restaurantes, garajes, servicios, etc., se sujetaran a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

JOSE GARRATO MARTINEZ Secretario de la Comisión
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por este C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 26 de abril de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO COMISIÓN TERRITORIAL Servicio Territorial

Art. 11 USO DEPORTIVO

1.- Definición.- Comprende los lugares, edificios, o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

2.- Se establece una sola categoría:

- Deportes sin espectadores.

3.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de la vivienda, salvo en casos de emergencia.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por [illegible] en sesión de 24-5-00 en [illegible] en el artículo, 10 del Decreto 6/1983, [illegible] de Medio Ambiente y O.T. [illegible] en el acuerdo aprobatorio, según copia adjunta al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
Junta de Castilla y León · Comisión Territorial de Urbanismo · León · Servicio Territorial de Fomento

4.- No se establecen condiciones específicas para este uso, debiendo aplicarse los que para cada deporte estén vigentes, tanto en el Consejo Superior de Deportes, como en las correspondientes Federaciones u otros organismos de tutela.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Fidalgo García

Art. 12 USO SOCIO-CULTURAR Y EDUCATIVO

1.- Definición.- Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a las actividades sociales y culturales, así como a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2.- Condiciones.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta primera, planta baja o sótano 1º, cuando éste esté unido al local de planta baja no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

No se establecen condiciones específicas, debiéndose aplicar las que existan en cada caso en los Organismos oficiales que tutelan las actividades.

Art. 13 USO DE ARTESANIA

1.- Definición.- Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2.- Clasificación.- Se establecen las siguientes categorías:

1.- Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2.- Talleres de artesanía.- Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más de 20 por ciento de la superficie total edificada.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto Cartagena, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente, C... ha quedado subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo de aprobación, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

3.- Condiciones.- Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

c) Deberán tener ventilación natural o forzada.

d) El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

e) En categoría 1, no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

f) En la categoría 2, la potencia no sobrepasará los 2 CV.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 14 GARAJE Y APARCAMIENTO

1.- DEFINICION

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en el suelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

Territorial de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue ... aprobado definitivamente por esta C.T.U. en ... 24-5-00 en los términos señalados en el ... del Decreto 94/1999, de 29 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O... habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · Servicio Territorial de Fomento · LEÓN ·

2.- CLASIFICACION DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS

Se dividen en las siguientes categorias:

1.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.

2.- Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

3.- CONDICIONES

La instalación y uso de aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos los accesos de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

4.- ACCESOS

Los garajes-aparcamientos se sujetarán además a las prescripciones siguientes:

a.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2, tendrán un acceso de 3 m., como mínimo de ancho.

b.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2, podrán utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.

c.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquel, que puede consistir en una escalera de acceso, desde el resto del inmueble, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1996, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · León · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario,
Fdo. Miguel Hidalgo García

d.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 19 por ciento y las rampas en curva del 14 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida tambien en el eje será como mínimo de 6 metros.

e.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción. Ese espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a tres metros.

5.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que tendrán como mínimo un ancho de cuatro metros, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presentan al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

6.- ALTURA

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 m., en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cm. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5.00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 86/1998, de 23 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. haciéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

7.- ASEOS

1.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2. dispondrán de un retrete, un lavabo y con superficie mínima de 1,50 m2.

2.- Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

8.- ESCALERAS

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

9.- CONSTRUCCION

a.- El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

b.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc, siempre que éstos tengan acceso propio independiente y la comunicación de ámbos se realice a través de un vestíbulo de aislamiento.

c.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

d.- Solo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1998, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación omitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · Servicio Territorial de Fomento · LEÓN ·

20

AYUNTAMIENTO DE VILLACIDALER (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

- 4 FEB. 2000

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

10.- VENTILACION

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro, la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, debiendo la chimenea si esto no es posible rebasar en un metro la altura del edificio más alto situado en dicho radio y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros de manera que en el punto más afectado, no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireacción por cada 200 metros cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de quince metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de parcela se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Cadiñanos García

11.- ILUMINACION

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 600 m2, con un nivel mínimo de 5 lux.

12.- DESAGUES

Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general de un sistema eficaz de depuración de grasas.

13.- INSTALACION DE ENGRASE Y LAVADO

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos.

JAVIER CARBAJO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1303, de 28 de mayo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art.15 VADOS

Paso de vehículos a través de las aceras (vados) y reservas de espacio en la vía pública, para aparcamiento exclusivo u otros aprovechamientos especiales.

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Las condiciones y características de los vados, serán las fijadas por el propio Ayuntamiento.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1994, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 16 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SITUACION PARA LA CONCESION DE VADOS.

a) Normas constructivas.- Las entradas de vehículos a través de las aceras, deberán construirse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1.- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya y reforzado en toda su longitud con una capa de hormigón de 200 kgs. y 20 cm. de espesor, debiendo realizarse la reposición de los tramos de acera afectados por el vado, por paños completos.

2.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura máxima de tres metros deberán ajustarse necesariamente al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

3.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura superior a tres metros tendrá una dimensión igual a la anchura de la entrada, más medio metro a cada lado de esta, sin que pueda superarse en ningun caso el total de diez metros.

b) Normas de situación.- Las entradas de vehículos a través de las aceras (vados) para poder ser autorizadas, deberán cumplir, en general, las condiciones que fije el Ayuntamiento, según las características de las vías y distancias a esquinas o elementos fijos.

Art. 17 ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO EN ESTE PLAN PARCIAL

Las necesidades globales y aparcamiento que el Plan Parcial debe satisfacer como mínimo, son las siguientes:

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 64/1994, de 31 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y O.T., habiéndose incorporado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB 2000
El Secretario
Fdo. Miguel [illegible] García

1.- Vivienda: una plaza por cada vivienda.

2.- Residencial-Comunitario: una plaza por cada 5 camas.

3.- Comercio y servicios: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

4.- Equipamientos:

- Educativos: una plaza cada 200 metros cuadrados edificados.
- Socio-Cultural: una plaza cada 150 metros cuadrados edificados.

Art. 18 ESTUDIOS DE DETALLE

Mediante Estudios de Detalle podrá establecerse, en el marco de regulación de cada zona, una nueva ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1.- Que el Estudio de Detalle se refiera como mínimo a una parcela completa, resultante de la nueva adjudicación, afectada por uno o varios bloques de edificación.

2.- No podrán reducir la latitud de los viales, de las sendas peatonales ni la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.

3.- No podrán originar aumentos de volumen edificable.

4.- Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo, ni la densidad de población, ni las alturas máximas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado en el Plan Parcial.

5.- El número de plantas resultantes de la Ordenación de volúmenes podrá ser superior en una planta más de las que corresponda según el tipo de ordenación, no pudiendo originarse con la nueva propuesta medianerías vistas, tanto de edificios existentes como de los que se puedan construir en aplicación de la ordenanza correspondiente.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio subsanando la deficiencias reseñadas en el acuerdo de aprobación, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE LEÓN
Servicio Territorial de Fomento
LEÓN

Art. 19 PARCELACIONES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más locales.

A los efectos de este Plan Parcial, se fija la parcela mínima como aquella que tenga una superficie de suelo de 150 metros cuadrados y una fachada mínima de 6 metros.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística, sin la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, quedando en cualquier caso sujeta a licencia municipal a través de la correspondiente propuesta de Parcelación.

Certificado: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

- 4 FEB. 2000

El Secretario

Fdo. Miguel [illegible] García

Art. 20 PROYECTOS DE URBANIZACION

En los planes de iniciativa privada, como es este caso, los proyectos de urbanización, habrán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente:

1.- Como mínimo se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicio, etc.En todo caso, se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable, establecido en las Ordenanzas, así como de la energía eléctrica. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios en las debidas condiciones, con las generales existentes, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorver el aumento proyectado.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1995, de 23 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio · Servicio Territorial de Fomento · LEÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Ángel Rodrigo García

2.- Condición previa.- No podrá aprobarse definitivamente ningún proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva del Plan Parcial.

A los efectos de publicidad de cualquier índole será obligatorio hacer constar la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización.

3.- Documentación.- El proyecto de urbanización estará integrado por los siguientes documentos:

a) Plano en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial y del proyecto, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.

b) Cada uno de los servicios contendrá:

- Memoria descriptiva detallando los cálculos justificados de las dimensiones y materiales que se proyectan.

- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

c) Presupuesto General.

d) Pliego de Condiciones, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por [illegible] en sesión de 24-5-00 del Decreto 8/1995, de 30 de [illegible] de Medio Ambiente y O[illegible] Fomento de [illegible] en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-91
León, 23-10-91
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO • LEÓN • Servicio Territorial de Fomento • JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2009
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

4.- Condiciones y garantías.-

a) En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

b) Será suficiente para poder edificar en dicho Sector que se hayan constituido los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

Art. 21 FISCALIZACION DE LAS OBRAS

1.- Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia correspondiente de urbanización y una copia oficial del Proyecto autorizado.

2.- La inspección urbanística será ejercida por los Servicios Municipales.

Art. 22 NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización de este Sector, se sujetarán a las condiciones que cada uno de los servicios y viario se han establecido en el Anexo 1 de la Memoria de este Plan Parcial.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comision Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1996, de 25 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiendo de subsanarse la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Junta de Castilla y León · Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio · León · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLA
CERTIFICO: Que este documento provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
1 FEB 2002
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CAPITULO III.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

A.- CONDICIONES TECNICAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Art. 23 ALINEACIONES

1.- Corresponderá al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial, igualmente, la fijación de la rasante a que deben ajustarse los accesos y sendas peatonales, que se construyan frente a los edificios. Dichas rasantes podran sufrir ligeras variaciones al realizar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.- Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a un lugar, deberá estar éste libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación, debiendo, ademas el propietario tener perfectamente deslindada su finca, por lo menos en la parte de ella afectada por estas líneas y marcas, con puntos y referencias invariables la verdadera situación de las lineas y rasantes; y los Facultativos, que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven estas líneas hasta el replanteo.

...EZ, Secretario de la Comisión
...eón.
...ente
...sta
...inos
...ma
...ose
...egún
3
ECRI

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgan... en el día de la fecha.
24 NOV. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Adalgo García

...León
...o Territorial de...

B.- CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS RESIDI...

Art. 24 SUPERFICIE MININA DE PARCELA

La superficie mínima de la parcela será de 150,00 m2. con un frente a la vía pública de 6,00 m.

Art. 25 CONDICIONES DE USO

El uso principal será el residencial, admitiéndose como complementarios todos los contemplados en estas Ordenanzas en las condiciones fijadas.

Será obligatorio el de garaje-aparcamiento en las condiciones que recoge el art. 17.

Art. 26 CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACION

En lo referente a sus condiciones de volumen, la edificación habrá de satisfacer simultáneamente las limitaciones de ocupación, edificabilidad, alturas y distancias a linderos que quedan definidas en estas Ordenanzas, así como en el Proyecto de Compensaciión correspondiente.

Art. 27 OCUPACION DE LA EDIFICACION

La superficie máxima a ocupar en planta en cada parcela por la totalidad de la edificación proyectada, será la resultante de aplicar las alineaciones y fondos previstos en el plano de Ordenación de Volúmenes del presente Plan Parcial.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comision Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/94, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. Habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el mismo, aprobándolo, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 28 AREAS LIBRES

Las superficies restantes en cada parcela, una vez deducida la superficie susceptible de edificación se consideran como zonas verdes o espacios libres privados de cada parcela cuyo uso quedará restringido al propio de construcciones de jardín. Se prohibe la utilización de estos espacios privados para el almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales, vertidos de desperdicios y en general todo lo que pueda danar la estética de la urbanización.

CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Edo. Miguel Amigo García

Art. 29 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

La altura de los edificios para este Plan Parcial es de planta baja y tres plantas de piso como máximo para algunos bloques y planta baja y dos plantas de piso como máximo para otros, tal y como se recoge en el plano de ordenación de volúmenes.

Como mínimo, el número de plantas a edificar será el de una menos de las máximas.

La altura máxima de los edificios será de 12,50 m. y se medirá sobre la vertical en el punto medio de la línea de la fachada, si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre ambos extremos es menor de un metro. Si dicha diferencia fuere mayor de un metro, la altura se tomará a partir de un nivel situado a un metro por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

Art. 30 CUBIERTA Y ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

La cubierta del edificio podrá ser plana o inclinada. En este último caso, la pendiente máxima será del 60 por ciento, debiendo ser los faldones continuos.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos propuestos en el artículo, 10 del Decreto 22/[illegible] de 29 de [illegible] de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · LEON · Servicio Territorial de Fomento

Sobre las alturas fijadas en los puntos anteriores solo se permitirán elevar las siguientes instalaciones: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación o humos, claraboyas, remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La disposición de estos elementos cuyas dimensiones estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá conjuntamente para todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación y se encontrarán inscritos dentro del plano de 45 grados a partir de 0,50 metros de altura sobre la altura máxima de fachada.

Los elementos por encima de la altura máxima, serán tratados con los mismos materiales que la fachada, a no ser que queden cubiertos por elementos decorativos como antepechos o celosías.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Prado García

Art. 31 ALTURAS MINIMAS DE PLANTA

Planta baja.- Se entenderá por planta baja aquella cuyo perímetro se situe hasta un metro por encima (pavimento acabado) o por debajo de la rasante de la acera o del terreno

En los casos en que a causa de la pendiente más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja. Para las parcelas, con frente a dos viales opuestos, la cota de planta baja en cada frente se tomará como si se tratase de parcela independiente, cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana o bloque.

La altura mínima libre de la planta baja será de 2,80 metros y la máxima de 3,80 metros.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O. t. manifestados subsanando la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha: 23-10-01
León 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo, el nivel de su pavimento 30 cm. con respecto al pavimento del portal o acceso.

Planta piso.- Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre minima en planta piso será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros, en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación, en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANÍN (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente con fecha
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 32 PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco de portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, solo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimieto, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

El saliente máximo será de 15 cm.

Los extractores y acondicionadores de aire se colocarán a un mínimo de 2,50 metros sobre la rasante de la acera o terreno.

Art. 33 MARQUESINAS

Se permitirán marquesinas cuya altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno sea de 2,70 metros, con un saliente máximo de 1,80 m., y separadas de la arista exterior del bordillo un mínimo de 0,40 m.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario
Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 NOV. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 34 TOLDOS

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,5 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2 m., con un vuelo máximo de 1,80 metros, y separados de la arista exterior del bordillo un mínimo de 0,40 m.

Art. 35 CUERPOS SALIENTES

1.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada.

2.- La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados sí computará a efectos de la superficie edificad.

3.- Se entiende por plano límite del vuelo, el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes en los edificios será de 1,20 m.

Los cuerpos salientes abiertos y cerrados podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. En cualquier caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianería mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de dicha medianería.

Art. 36 ELEMENTOS SALIENTES

1.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de caracter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de edificación. Se consideran como tales las jardineras, los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. Su vuelo máximo será de 0,15 m. a medir desde la alineación oficial. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 y sobre los puntos señalados en el artículo, 10 de [illegible] de 23 de marzo de Ordenación del Medio Ambiente [illegible] de los usos y desarrollo de las medidas recogidas en el [illegible] Ayuntamiento, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 37 CORNISAS Y ALEROS

Em todos los casos las cornisas y aleros no superarán 1,00 m., salvo en los cuerpos salientes, que podrán superar como máximo la línea de vuelo en 40 cm.

C.- CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS EN LOS EDIFICIOS

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2003
El Secretario
Fdo. Miguel [illegible] García

Art. 38 PATIOS DE PARCELA

Pueden ser cerrados o abiertos:

1.- Patios cerrados:

- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables, sean como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o, hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas de un mínimo de tres metros, cuando den a patios del edificio.

- La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la definida en el párrafo primero, medida desde la rasante del suelo de la planta baja o primera, en el caso de que se construya la baja.

- Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafo anterior, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

- No se permitirá cubrir los patios cuando con ello se cubra algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

- Asimismo, todos los patios deberán tener un acceso fácil, y a ser posible, desde los elementos comunes del edificio.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 25 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente, / O.T. Subsanando la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

2.- Patios abiertos:

- Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de seis metros, con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

- Estos patios se realizarán siempre cubriendo medianerías con un cuerpo de edificación de un mínimo de tres metros de frente, en caso de existir medianería, no siendo necesaria esta medida en caso de existir edificio colindante.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 39 ESCALERAS

1.- Salvo las excepciones que se detallen en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una contrahuella máxima de 17,5 cm. sin que se limite el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla será de 0,90 m.

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

2.- Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.

3.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semi-sótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1994, de 31 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01
León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · Servicio Territorial de Fomento · LEON

- Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

- El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.

- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños copensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 cm. ni la huella ser inferior a 27 cm.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 40 PORTALES

1.- El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Art. 41 RED DE DESAGUE

1.- Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento, formada por conductos completamente impermeables que tengan su correspondiente ventilación y que evacúe las aguas fecales independientemente de las aguas de lluvia al alcantarillado general separativo de la calle.

Es, por consiguiente, obligatorio para los propietarios de las fincas, el efectuar, por su cuenta, la conexión de la red general de saneamiento de estas, con el alcantarillado general de la calle, siguiéndose las normas fijadas en los siguientes puntos de este artículo.

2.- El ramal principal de la acometida que reuna todos los desagues de la finca se construirá con tubería de 15 cm. de diámetro interior mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 16 del Decreto 64/1990, de 29 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. subsanándose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha: 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · León · Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

- 4 FEB 2000

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

-36-

3.- Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro dispuesta en uno de los patios de la finca y si la finca careciera de ellos, en la acera frente al edificio, pero siempre en punto situado aguas abajo del punto de reunión de todos los desagues de las aguas fecales del edificio; tendrá este remal pendiente mínima de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es tubular), por medio de una pieza "T", con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

4.- La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón, con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento, tendrá en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético.

La dimensión interior de esas arquetas será de 40 por 40 cm. y estará adosada a la fachada del edificio.

5.- Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

6.- Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

7.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 6/1998, de 22 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. actividades autorizadas la determinadas en el suelo no aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Consejería de Medio Ambiente · Servicio Territorial de Fomento · LEÓN ·

AYUNTAMIENTO DE VILLACELAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

- 4 FEB. 2000

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 42 ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Art. 43 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

2.- La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 cm. Situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución será por cuenta del propietario.

Art. 44 APARATOS ELEVADORES

Las instalaciones de ascensores y montacargas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación únicamente a las puertas de los pisos sino que han de tener comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún corredor y tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros. En cualquier caso cumplirán con las condiciones que para este caso fija la CPI. vigente.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiendose subsanado las deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEON · COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO · Servicio Territorial de Fomento · LEON

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

- 4 FEB 2000

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 45 CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENA T.V. ETC.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las normativas vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Podrán permitirse troneras y tolvas en fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 46 CUARTOS DE BASURA

Todo edificio dispondrá con fácil acceso de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo, además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño.

Art. 47 SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 48 ANTENA DE T.V. Y F.M.

Se exigirá la instalación de antena colectiva de T.V y F.M. de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes, en todos los edificios de viviendas colectivas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1986, de 20 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 49 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagues, maquinería, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Art. 50 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar las molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 51 AGUAS DE LLUVIA

Las aguas de lluvia que caigan sobre la cubierta del edificio deberán ser recogidas por canalones que se colocarán coronando las fachadas, prohibiéndose sean vertidas por gárgolas sobre las vías públicas, sino que deberán ser conducidas por bajadas de cinz, hierro, fibrocemento, etc., al alcantarillado general de pluviales de la calle.

Art. 52 MEDIANERIAS

Será obligación de los propietarios de una finca que alcance mayor elevación que la colindante, ya construida, dejar las paredes medianeras vistas con el mismo tratamiento que el resto del edificio.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 64/1998, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

AYUNTAMIENTO DE [illegible] (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

Art. 53 CERCAS

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstas.

El espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas será en el linde del vía de 1,50 metros y en los demás lindes de 2,20 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

Art. 54 VALLADO DE OBRAS

1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en los de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera o senda peatonal, un paso libre de 1,00 metros de ancho para peatones. En caso excepcional y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales se podrá establecer un paso de ancho inferior.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuándose las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3.- No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 74/1990, de 29 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · Servicio Territorial de Fomento · LEÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Ridruejo García

4.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque, con un operario que advierta el peligro y deberán contar con la previa aprobación municipal para todas estas operaciones. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrán limitarse en trabajo a determinadas horas.

5.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 55 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 23-10-01

León, 23-10-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · Servicio Territorial de Fomento · LEÓN ·

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
- 4 FEB. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 56 MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA

Los elementos de esta naturaleza que hayan de utilizarse en las construcciones de edificios habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, que tendrá carácter provisional, en tanto sea necesaria su utilización en función de dichas obras y deberán cumplir la normativa vigente sobre protección del medio ambiente, emisión de ruidos y contaminación atmosférica. El Ayuntamiento podrá exigir certificado de instalación, expedido por Técnico competente, cuando lo considere oportuno y siempre que resulte afectada la vía pública.

Se prohibe expresamente la utilización en fachada a la vía pública de tolvas y canaletas, poleas, maquinillas montacargas, etc, en las obras de construcción de edificios, así como cualquier elemento destinado a la construcción del edificio.

Art. 57 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS VERDES

1.- Definición:

Comprende las destinadas a plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

Condiciones de volúmen e higiénicas.

La altura máxima será de 3,25 metros.

La edificabilidad será de 0,005 m2/m2.

La edificación se realizará en módulo cuya superficie máxima será de 10 m2.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 NOV. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

2.- Condiciones de uso:

1.- Comercial.- Se permiten puestos de artículos para niños, flores y periódicos.

2.- Puestos de bebidas.

3.- Instalaciones de servicio.- Almacén de útiles de limpieza y servicio, servicio de aseo, invernaderos, puestos de guardería y, en general, cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona.

Usos prohibidos.- Los restantes no especificados.

Art. 58 NORMAS REGULADORAS DE ZONAS ESPECIALES

1.- Generalidades

Se reunen en estas Ordenanzas las zonas con reglamentación determinada contenida en disposiciones legales o aquellas otras destinadas a usos generales de servicios.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 24-5-00 en los términos señalados en el artículo, 10 del Decreto 84/1996, de 26 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencias reseñadas en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 25.10.01
León, 23.10.01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEON · Servicio Territorial de Fomento

Clasificación:

- Zona de enseñanza pública
- Zona socio-comercial pública.
- Zona comercial privada.

2.- Parámetro de la edificación para ambas zonas:

1.- La edificabilidad máxima será de 1,00 m2/m2.

2.- Ocupación máxima, 50 por ciento.

3.- La altura máxima será de tres plantas.

SEGÚN PROYECTO REDACTADO POR: EL ARQUITECTO D. JOSE MANUEL BURON REGUERA.

SITUACIÓN: NAVATEJERA.- S.A.U- 11 A.- PARCELA R-7. - C/ ALCALDE ANTONIO RAMOS, Nº 8, C/V C/ SEDANO, Nº 1.

LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES DE LA OBRA NUEVA, OBRA EN CONSTRUCCIÓN, O DIVISIÓN HORIZONTAL, SE AJUSTARÁN AL CUADRO DE SUPERFICIES ANEXO:

CONDICIONES ESPECIALES:

1º.- DE ACUERDO CON EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN REDACTADO POR EL ARQUITECTO D. JOSE MANUEL BURON REGUERA Y VISADO POR EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN CON FECHA 28 DE FEBRERO DE 2.003.

2º.-REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS Y SERVICIOS AFECTADOS DE ACUERDO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S.A.U – 11 A.

3º.- DE ACUERDO, ASIMISMO, A LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS A-3 Y A-4 Y PARTE DE LA MEMORIA, LOS CUALES HAN SIDO VISADOS POR EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN, CON FECHA 11 DE ABRIL DE 2.003, ESTA MODIFICACIÓN SE REFIERE AL AJUSTE DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL EDIFICIO ADAPTÁNDOLA AL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN, SUPRIMIENDO EL LOCAL DE LA PLANTA BAJA.

4º.- DE ACUERDO A LA SEGUNDA MODIFICACIÓN. ESTA VEZ A LOS PLANOS A-2 Y A-3 Y TAMBIÉN PARTE DE LA MEMORIA, HABIENDO SIDO VISADOS POR DICHO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN, EL DÍA 28 DE ABRIL DE 2.003, QUE MODIFICA EL ACCESO A LA PLANTA SÓTANO (GARAJES Y TRASTEROS) INICIANDO LA RAMPA DE ACCESO DENTRO DEL VOLUMEN A EDIFICAR SOBRE RASANTE REFLEJADO EN EL PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMEN DEL PLAN PARCIAL.

5º.- DE ACUERDO AL PLANO A-3 QUE REFLEJA EL AJARDINAMIENTO, ACONDICIONAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO Y CIERRE DE PARCELA CON SETO VEGETAL DE LA PLANTA BAJA, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 53 DEL PLAN PARCIAL, QUEDANDO TODA ELLA LIBRE DE EDIFICACIÓN A EXCEPCIÓN DE LOS PORTALES DE ACCESO AL EDIFICIO Y LA RAMPA DE GARAJE,Y EL ESPACIO LIBRE PRIVADO EN TODA SU SUPERFICIE A LA MISMA COTA QUE EL VIAL AL QUE DA FRENTE LA PARCELA, EN CONSONANCIA CON EL RESTO DE LA ZONA PRIVADO AJARDINADA (ARTÍCULO 28 DEL PLAN PARCIAL).-

6º.- DE ACUERDO AL INFORME TÉCNICO DEL REDACTOR DEL PLAN QUE ACLARA E INTERPRETA LA NORMATIVA QUE AFECTA A LA OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DEL S.A.U.-11-A Y A LA OCUPACIÓN DEL SÓTANO.

INFORME ACLARATIVO EN RELACION CON LA INTERPRETACION DE LA NORMATIVA QUE AFECTA A LA OCUPACION DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SAU-11-A DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.

En relación con este asunto y ante la necesidad de aclarar la interpretación de diversos aspectos recogidos en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, se ha solicitado por la oficina Técnica Municipal a este Arquitecto, como redactor del citado Plan Parcial, un informe acerca de la filosofía que se tuvo en cuenta a la hora de proceder a la ordenación del suelo, tanto edificado, como libre, y la interpretación de los diferentes artículos que le afectan habida cuenta de la posible confusión que induce, en algunos casos, su lectura.

A tal fin, se procede a la exposición de aquellos artículos que están afectados en este asunto y su interpretación o justificación tanto en si mismos, como en su relación con otros que tratan aspectos este si relacionados.

REGISTRO GENERAL
HORA
FECHA 15 MAYO 2003
ENTRADA Núm. 5380
SALIDA Núm.

Art. 6 .- SUPERFICIE OCUPADA.-

Se admite que dicha superficie es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y suelo.

En este sentido, entiendo que queda claro que, además de las líneas externas de las fachadas de la edificación, están las de los sótanos, porque a sensu contrario, sino fuera así, sobraría la última fase del párrafo, por lo que dicha ocupación se refiere a toda construcción, esté o no esté bajo el sólido capaz aéreo, es decir, lo que supondría que se podría edificar zonas que no coincidieran con este y, por ende, el resto de parcela, que en el Plan Parcial se queda como espacio libre privado.

Art. 14.2.- CLASIFICACION DE LOS GARAJES – APARCAMIENTOS.-

En este artículo, se definen los tipos de aparcamientos que se puede proyectar en el ámbito de este Plan Parcial, contemplando en su punto segundo, aquellos que pueda situarse en parcela interior y espacios libres privados.

En si misma la lectura es clara, ya que se permite la ocupación del espacio libre privado por aparcamientos, sin que se limite su situación, es decir, tanto en superficie como en planta de sótano, tal y como cabría interpretar al unir esta definición, con la incluida en el punto primero, cuando se autorizan en planta baja (es decir, a nivel de suelo), y en plantas semisótanos y sótanos.

Art.14.9.c.- CONSTRUCCIÓN.-

En este apartado, se regula el tipo de instalaciones y obras que se autorizan cuando están situadas en espacios libres, por lo que vuelve a apoyarse la idea de su ubicación posible en éstas.

Art. 14.10.- VENTILACION.-

En su tercer párrafo, se establece que los garajes – aparcamientos subterráneos en patios de parcela, se ventilarán por chimeneas. Si aludimos al art. 6, y en la definición de "Patio de Parcela" vemos que es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, es decir, aquel espacio no ocupado por el bloque, por lo que expresamente, tal y como se regula, pueda edificarse, ~~tal y como se regula, pueda edificarse~~ en este espacio libre privado, para el uso de aparcamiento y en plantas de sótano, es decir, subterráneas.

Art. 27.- OCUPACION DE LA EDIFICACION.-

Se establecen en este artículo, que la superficie máxima a ocupar en planta en cada parcela, será la resuelta de aplicar las alineaciones y fondos previstos en el plano de Ordenación de volúmenes del Plan Parcial.

Si comprobamos dicho plano, veremos que solamente regula la edificación de bloques desde la rasante hacia arriba, fijando para cada uno de ellos su colocación, dimensiones y plantas, pero no regula la utilización de los sótanos, porque este plano define solamente aquello que es edificabilidad, y ésta solamente está afectada por encima de la rasante, por lo que la construcción de aquellos queda totalmente libre, pudiéndose incluso hacer, ocupando la totalidad de la parcela, al no fijarse expresamente, ni porcentaje, ni concepto que defina una superficie.

Art.28.- AREAS LIBRES.-

Nuevamente tenemos la interpretación de lo que es espacio libre privado, cuyo uso, y aquí se refiere que hay una doble interpretación, queda restringido al propio de construcción de jardín y, digo que hay una doble interpretación, porque en el artículo 14 y en los apartados comentados, se autoriza específicamente su ocupación para aparcamiento.

Prohibe este artículo la utilización de estos espacios por diversos usos que puedan dañar la estética de la urbanización.

En este aspecto hay que defender que la ubicación de rampas o elementos que den servicios a los aparcamientos, tanto en superficie, como subterráneas, no dañan estéticamente la urbanización, sino que, su diseño, forma parte del propio edificio, y del diseño que se obtenga de los espacios libres resultantes, entendiendo que este artículo tiene como fin, preservar estos espacios libres residuales, de instalaciones que no se contemplan en el proyecto original del edificio y que se puedan ir añadiendo una vez finalizada ésta, tanto por uso de la comunidad, como por el descuido que ésta pueda tener de tales espacios, habida cuenta del coste que supone su mantenimiento como zona ajardinada.

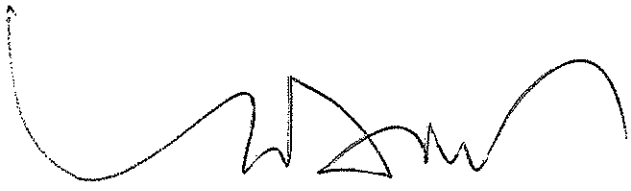
Cabe concluir, a la vista de lo anterior, que la filosofía que se aplicó en la ordenación de este Plan Parcial, fue la de establecer con claridad la situación de los bloques edificatorios y por ello, la de los espacios libres privados sobrantes, estableciendo su posible aprovechamiento para uso de aparcamiento de vehículos, cuya obligatoriedad también queda definida en dicho plan, ni menoscabo de que éste pueda hacerse, tanto en el espacio libre, como en el subsuelo, es decir, como sótano, estableciéndose en cada caso, las condiciones que se han de cumplir, y dejando la posibilidad de que este espacio libre privado, pueda ser tratado como espacio pavimentado, caso de utilizarlo como aparcamiento, o bien ajardinado, cuando no sea así, pero siempre libre en su aspecto exterior, ni instalaciones que menoscaban su estética.

Esta interpretación generalizada, se hace especialmente patente, en aquellas parcelas que disponen de varios bloques, incluso sin fachada o vía pública, donde se deberá, siguiendo la propia filosofía del Plan Parcial, establecer los accesos para la implantación de los aparcamientos, tanto en el propio Proyecto Arquitectónico, estableciendo también en dicho documento, el tratamiento de los espacios libres no ocupados por este uso.

La anterior interpretación que se hace de los espacios libres públicos y su utilización por usos de la edificación, se establecen en base a la propia filosofía que ha presidido la ordenación general de este ámbito y se somete a la aprobación de la Corporación Municipal ~~para su aprobación~~, salvo interpretación mejor fundada.

León, Julio de 2001

El Arquitecto Redactor.



Fdo. ***Miguel Martínez Puente.***

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-16

DON MIGUEL RIDRUEJO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que según consta en el Libro de Actas de este AYUNTAMIENTO, en Sesión del Pleno Municipal celebrada el día 28 ABR. 1997
En Villaquilambre, a 18 DIC. 1997
El Secretario

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART. 1- El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas corresponde al perímetro definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como SAU-16.

ART. 2- Serán de aplicación todas aquellas disposiciones generales o sectoriales que afecten a la edificación, usos o instalaciones, de rango superior a esta Ordenanza, y que estén actualmente en vigor o se promulgen antes de la redacción de los proyectos de obras.

ART. 3- La regulación de usos será la establecida con carácter general en el Capítulo 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como la definición y categorías que en él se contienen.

ART. 4- Las condiciones generales que regulan la edificación y parcelación serán las recogidas en el Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, adoptando las definiciones que en él se contienen.

ART. 5- Las condiciones generales que regulan la urbanización serán las recogidas en el Capítulo 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, adoptándose las definiciones que en él se contienen. Queda exceptuado el Apartado 6.3 del citado capítulo por referirse exclusivamente a Suelo No Urbanizable.

ART. 6- La franja que bordea la presa en una anchura de 5m. será inedificable, permitiéndose únicamente los vallados que delimiten las propiedades de dominio privado, siempre que no alteren las condiciones de desagüe natural a través de este cauce.

ART. 7. Los usos permitidos serán:

USO DOMINANTE:

-Residencial en categoría 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

-Residencial en categoría 3ª

-Terciario: Comercial en categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.

-Aparcamiento.

-Dotacional

-Servicios Urbanos.

-Espacios Libres y Zonas Verdes.

-Agropecuario en categoría 1ª.

ART.8. A efectos del cómputo de edificabilidad no se tendrá en cuenta la construcción situada bajo rasante.
Tampoco se compuarán los espacios situados bajo cubierta de altura igual o inferior a 1,50m.

ART.9. Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje dentro de su parcela, englobada en la edificación principal o en edificación auxiliar que cumpla con las condiciones generales, señaladas en el apartado 5.6.2 de las Normas Subsidiarias Municipales.

ART. 10. La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

CAPITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION 1 - RESIDENCIAL. ORDENANZA 1ª

ART. 11 El ámbito de aplicación de esta Ordenanza será el señalado en el plano de zonificación del Plan Parcial.

ART. 12 El tipo de edificación permitida será el de vivienda unifamiliar aislada.

ART. 13. Se permitirá como máximo 1 vivienda por cada parcela de superficie igual o superior a 800 m2.

ART. 14. La alineación de vallados de parcelas al viario o espacios públicos será el señalado en los planos de Ordenación del Plan Parcial.

ART. 15. A efectos de parcelación y segregación de fincas se establecen las siguientes condiciones:

CONDICION DE SUPERFICIE: Tamaño mínimo de parcela 800m2. A efectos de licencia de parcelación se computará la superficie mínima excluyendo la banda de afección de 5m. de la Reguera.

CONDICION DE FORMA: Posibilidad de inscribir un círculo igual o mayor de 20m.

ART.16. Las condiciones de aprovechamiento de las parcelas afectadas por esta ordenanza serán las siguientes:

EDIFICABILIDAD NETA: 0,392 m2/m2
OCUPACION MAXIMA: 25%
ALTURA MAXIMA: 2 plantas (B+1) / 6,5m

ART.17. La posición de las edificaciones dentro de cada parcela estará condicionada por los siguientes parámetros:

- Distancia mínima a la alineación vial: 5m.
- Distancia mínima a linderos con otras parcelas: 3m.

SECCION 2 - RESIDENCIAL. ORDENANZA II

ART.18. El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el señalado en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

ART.19. El tipo de edificación será de vivienda unifamiliar adosada, pareada ó aislada.

ART. 20. Se permitirá como máximo 1 vivienda por cada parcela de superficie igual ó superior a 500 m2.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado DEFINITIVAMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día 28 ABR. 1997
En Villaquilambre, a 18 DIC. 1997

ART.21. La alineación de vallados de parcelas al viario o espacio público será el señalado en los planos de Ordenación del Plan Parcial.

ART.22. A efectos de parcelación y segregación de fincas , se establecen las siguientes condiciones:

CONDICION DE SUPERFICIE: Tamaño mínimo de parcela 500m2

CONDICION DE FORMA: Frente mínimo de fachada 15m. y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.

ART.23. Las condiciones de aprovechamiento de las parcelas afectadas por esta ordenanza serán las siguientes:

-EDIFICABILIDAD NETA: 0,634 m2/m2

-OCUPACION MAXIMA: 40 %

-ALTURA MAXIMA: 2 plantas (B+1ª) / 6,5m

ART.24. La posición de las edificaciones dentro de cada parcela estará condicionada por el siguiente parámetro:

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado DEFINITIVAMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día 4 DIC. 1997
En Villaquilambre, a 18 DIC. 1997
El Secretario

Distancia fija de 5m. entre la edificación principal y alineación del vial.

SECCION 3 - DOTACIONAL. ORDENANZA III

ART. 25. El ámbito de aplicación de esta Ordenanza corresponde a los suelos dotacionales señalados en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

ART. 26. La tipología característica de esta zona será de edificación aislada.

ART. 27. El uso característico de estas edificaciones será el señalado en los planos de Zonificación del Plan Parcial.

ART. 28. Las alineaciones de las parcelas dotacionales serán las señaladas en los planos de Ordenación del Plan Parcial.

ART. 29. No se permitirán segregaciones ni parcelaciones en el ámbito del suelo de uso dotacional.

ART. 30. Las condiciones de aprovechamiento de las parcelas afectadas por esta ordenanza serán las siguientes:

USO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MAXIMA
DOTACIONAL EDUCATIVO CENTRO DE PREESCOLAR:	500m2	2 PLANTAS/6,5m
DOTACIONAL PUBLICO EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL	250m2	2 PLANTAS/6,5m

ART. 31. La posición de la edificación dentro de cada parcela estará condicionada por los siguientes parámetros:

Distancia mínima a la alineación del vial : 5m

Distancia mínima a otros linderos: 3m.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado DEFINITIVAMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día 28 ABR. 1997
En Villaquilambre, a 18 DIC. 1997
El Secretario

León, Julio de 1.996

ARQUITECTOS:

Fdo./ Dña. Amelia BIAIN GONZALEZ

Fdo./ D. Jesús ELCANO MURGUIALDAY

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente [illegible] DEFINITIVAMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, [illegible] 4 DIC. 1997
En Villaquilambre, a 18 DIC. 1997
El Secretario

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-18A

6. ORDENANZAS

6.1. CAPITULO 1 - GENERALIDADES

ART. 1- El ámbito de aplicación de estas ordenanzas corresponde al perímetro definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como SAU- 18.

ART. 2- Serán de aplicación todas aquellas disposiciones generales o sectoriales que afecten a la edificación, usos o instalaciones, de rango superior a esta Ordenanza, y que estén actualmente en vigor o se promulguen antes de la redacción de los proyectos de obras.

ART. 3- La regulación de usos esta determinada con carácter general en el Capítulo 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como la definición y catagorías que en él se contienen.

ART. 4- Las condiciones generales que regulan la edificiación y parcelación serán las recogidas en el Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, adoptando las definiciones que en él se contienen.

ART. 5- Las condiciones generales que regulan la urbanización serán las recogidas en el Capítulo 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, adoptándose las definiciones que en él se contienen. Queda exceptuado el Apartado 6.3 del citado capítulo por referirse exclusivamente a Suelo No Urbanizable.

ART. 6- Los usos permitidos serán:

USO DOMINANTE:
- Residencial en categoría 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:
- Residencial en categoría 3ª
- Terciario: Comercial en categoría 1ª y 2ª
  Oficinas
  Hospedaje.
- Aparcamiento
- Dotacional
- Servicios Urbanos
- Espacios Libres y Zonas Verdes
- Agropecuario en categoría 1ª

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART. 7- A efectos del cómputo de edificabilidad no se tendrá en cuenta la construcción situada bajo rasante. Sin embargo, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, excepto para aparcamiento o instalaciones.

Tampoco se computarán los espacios situados bajo cubierta de altura igual o inferior a 1,50m.

ART. 8- Cada vivienda dispondrá como mínimo de una plaza de garaje dentro de su parcela, englobada en la edificación principal o en edificación auxiliar que cumpla con las condiciones generales de las Normas Subsidiarias Municipales.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por Resolución del órgano competente en el día de la fecha.
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

6.2. CAPITULO 2- REGIMEN URBANISTICO

SECCION 1- RESIDENCIAL ORDENANZA I

ART. 9 - El ámbito de aplicación de esta Ordenanza será el señalado en el plano de zonificación del Plan Parcial.

ART. 10- El tipo de edificación permitida será el de vivienda unifamiliar aislada.

ART. 11 - Se permitirá 1 vivienda por cada parcela de superficie igual o superior a 800m2.

ART. 12 - La alineación de las vallados de parcelas al viario o espacios públicos será el señalado en los planos de Ordenación del Plan Parcial.

ART. 13 - A efectos de parcelación y segregación de fincas se establecen las condiciones mínimas:

SUPERFICIE MINIMA: 800 m2.
CONDICION DE FORMA: Posibilidad de inscribir un círculo igual o mayor de 20m.

ART.14 - Las condiciones de aprovechamiento de las parcelas afectadas por esta ordenanza serán las siguientes:

EDIFICABILIDAD NETA: 0,5 m2/m2
OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%
ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (B+1)/6,5m

ART.15 - La posición de las edificaciones dentro de la propia parcela se regulará de la siguiente manera:

- Distancia mínima a la alineación vial: 5m
- Distancia mínima a linderos con otras parcelas: 3m.

SECCION 2 - DOTACIONAL. ORDENANZA II

ART.16 - El ámbito de aplicación de esta ordenanza corresponde a los suelos dotacionales señalados en el plano de zonificación del Plan Parcial.

ART. 17 - La tipología de esta zona será de edificación aislada.

ART.18 - El uso característico de estas edificaciones será el de equipamiento.

ART.19 - Las alineaciones de la parcela dotacional serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

ART.20 - No se permitirán segregaciones ni parcelaciones en el ámbito del suelo de uso dotacional.

ART.21 - Las condiciones de aprovechamiento de la parcela afectada por esta ordenanza serán las siguientes:

USO	OCUPACION MAXIMA	ALTURA MÁXIMA
DOTACIONAL PÚBLICO EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL:	35%	2 plantas/ 6,5 m.

ART.22 - La posición de la edificación se regulará según:

Distancia mínima a la alineación del vial: no se fija por su singularidad.
Distancia mínima a otros linderos: 3m.

ART.23 - REGIMEN URBANISTICO. Respecto de los demás parámetros de régimen urbanísticode estas Ordenanzas Reguladoras, se aplicará lo establecido al respecto en las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de este Ayuntamiento.



7. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

El grado de consolidación actual de los alrededores y la demanda existente actualmente, junto a una deficiencia importante en la dotación de servicios urbanísticos, justifica sobradamente la necesidad e incluso la urgencia de desarrollar el Sector.

Por otro lado el SAU-18a, es el mas cercano físicamente a Villarodrigo de los demás a realizar y de los que se obtendrá el Sistema General RV-1, futura arteria de comunicación urbana de Villarrodrigo.

8. PLAN DE ETAPAS

La ejecución del Plan se realizará en una sola etapa cuya duración máxima será de 5 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, siempre que exista disponibilidad sobre los terrenos en los que hayan de realizarse las obras necesarias de realización de servicios o cualquier otra imprescindible para la urbanización del Sector.

La totalidad del área a desarrollar se considera una sola fase de ejecución, debido a su reducido tamaño y a la necesidad total del viario e infraestructuras.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento.

Como garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, la entidad urbanizadora depositará en el Ayuntamiento un aval bancario por el importe correspondiente de los gastos de urbanización, de acuerdo con la evaluación económica del documento.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA S.A.U.-18-A

Modificación puntual

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Ángel Alonso García

NOMBRE:	Villarodrigo Sur I.
NÚCLEO:	Villarrodrigo.
CLASE DE SUELO:	Apto para urbanizar.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.
SUPERFICIE TOTAL:	21.519,46 m2.
ÁREA DE REPARTO:	I

GESTIÓN:

INICIATIVA DE GESTIÓN:	Privada.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO:	Plan parcial, Proyecto de compensación, Proyecto de Urbanización.

OBJETIVOS:

Ordenación de una zona de baja densidad que permita la conexión alternativa a la Carrtera de Santander entre Villarrodrigo y Villaobispo.

APROVECHAMIENTO (SOBRE TIPOLOGÍA Y USOS CARACTERÍSTICOS)

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE SECTOR:	0,35 u.a. /m2.
APROVECHAMIENTO REAL:	7.531,811 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO:	0,323 u.a./ m2.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:	6.255,707 u.a.
EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	1.276,104 u.a.
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS SOBRE SECTOR:	10 viv. / Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	21,519 viv. = 22 viv.

RESERVAS Y CESIONES:

A determinar en el Plan parcial, según el Reglamento de Planeamiento e instrucciones de ordenación.

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS:

- V-1.
- P.U.-8
- R.V.-I

OBSERVACIONES:

DIFERENCIA AR-AP : 1.276,104 u.a. Sistemas Generales y cesión al Ayuntamiento

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA S.A.U.-18-A
Modificación puntual

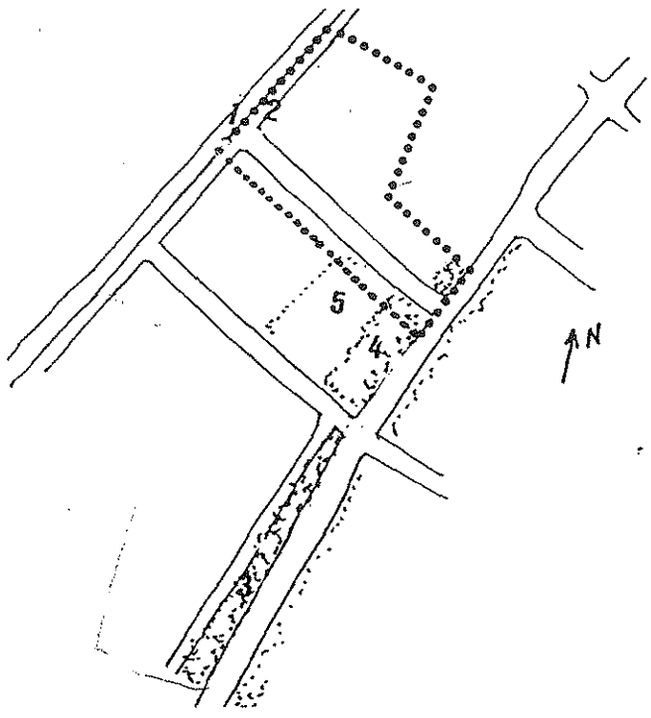
NOMBRE:	Villarodrigo Sur I.
NÚCLEO:	Villarrodrigo.
CLASE DE SUELO:	Apto para urbanizar.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN:

1. Carretera de Santander.
2. Vía de Servicio.
3. Avenida ajardinada.
4. Espacios libres.
5. Equipamientos.

ORDENACIÓN:



MODIFICACIÓN PUNTUAL S.A.U.-18 **NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAQUILAMBRE**
NORMAS URBANISTICAS **10. NORMAS PARA S.A.U.**

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

AREA DE REPARTO : I.(1/2)

1. COMPOSICION :

Unidades de Ejecución : S.A.U.-15, S.A.U.-16, S.A.U.-17, **S.A.U.-18 a, S.A.U.-18b,** S.A.U.-19, S.A.U.-20 Y S.A.U.-21

Sistemas generales : RV1, V1 y PU 8.

2. USOS Y TIPOLOGÍAS :

Característica : (c=1) Residencial Unifamiliar Aislada.
Parcela mínima 800 m2.
Edificabilidad Neta : 0.5 m2/m2

Otras : Sólo se consideran otras dentro del márgen de compatibilidad que la ordenanza característica establezca.

3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

	S (M2)	E (u.a./m2)	AR (u.a.)	AT (u.a./m2)
SAU 15	38.800	0.35	13.580	
SAU 16	115.000	0.35	40.250	
SAU 17	98.100	0.35	34.335	
SAU 18 a	21.519,46	0.35	7.531,811	
SAU 18 b	42.480,54	0.35	14.868,189	
TOTAL SAU 18	**64.000**	**0.35**	**22.400**	
SAU 19	145.500	0.35	50.925	
SAU 20	97.700	0.35	34.195	
SAU 21	231.500	0.35	81.025	
RV1	**11.900**			
V1	**35.200**			
PU 8	**11.560**			
TOTAL	**849.260**	**0.35**	**276.710**	**0.32**

AREA DE REPARTO : I.(2/2)

4. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE ASIGNADO A SECTORES Y SISTEMAS, Y SALDO FINAL DE CESION AL AYUNTAMIENTO.
Cesión : 10%

	AP= 0.90 x AT X Si (u.a.)	**DIFERENCIAS AR - AP (u.a.)**
SAU 15	11.279,16	2.300,84
SAU 16	33.430,50	6.819,50
SAU 17	28.517,68	5.817,32
SAU 18 a	6.255,707	1.276,104
SAU 18 b	12.349,093	2.519.096
TOTAL SAU 18	**18.604,80**	**3.795,20**
SAU 19	42.292,62	8.632,38
SAU 20	28.401,40	5.793,60
SAU 21	67.297,06	13.727,94
RV1	3.459.34	(-) 3.459,34
V1	10.232,64	(-) 10.232,64
PU 8	3.360,49	(-) 3.360,49
PARTICULARES :	**246.875.69**	
CESION AYUNTAMIENTO :		**29.834,31**

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ACTUALIZACION DE SUPERFICIES

Debido a una medición mas ajustada de la superficie del sector a desarrollar, se obtiene una superficie total a aportar de 22.099,82 m2, lo que obliga a ajustar los datos anteriores de las fichas de desarrollo, obteniendo los siguientes resultados:

SUPERFICIE SECTOR: 22.099,82 M2
APROVECHAMIENTO REAL:
A.R.: 22.099,82 m2 x 0.35 (u.a./m2) = 7.734,937 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
A.P.: 0.90 x 0.323 (u.a./m2) x 22.099,82 m2 = 6424,418 u.a.

DIFERENCIA A.R.-A.P.: 7.734,937 - 6424,4177 = 1.310,519 u.a. para Sistemas Generales asignados y cesión al Ayuntamiento.

Nº maximo de viviendas (10 viv/ Ha): 22,099 viv = 22 viviendas.

El desarrollo de este SAU-18A no contempla agotar el número maximo de viviendas asignadas, lo que se hace constar a los efectos de posibles transferencias del número de viviendas resultante con los colindantes.

RESERVAS Y CESIONES SEGUN INSTRUCCIONES DE ORDENACION DE LAS N.N.S.S.

CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
28 DIC. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS:
- V1
- Pu-8
- RV-1

Se pretende la adquisición del Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y Sistemas Generales, mediante CONVENIO URBANISTICO entre Ayuntamiento y Junta gestora del SAU-18A, materializable en obras a justificar y para lo que se propone mantener las negociaciones correspondientes.

APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES.

CESION OBLIGATORIA.

SUPERFICIE SECTOR: 22.099,82 M2
APROVECHAMIENTO REAL:
A.R.: 22.099,82 m2 x 0.35 (u.a./m2) = 7.734,937 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:
A.P.: 0.90 x 0.323 (u.a./m2) x 22.099,82 m2 = .6424,418 u.a.

DIFERENCIA A.R.-A.P.: 7.734,937 - 6.424,4177 = 1.310,519 u.a. para Sistemas Generales asignados y cesión al Ayuntamiento.

SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL: 22.099,82 x O.35 = 7.734,937 M2

Se obtiene ahora la superficie resultante destinada al uso principal.

SUPERFICIE SECTOR	22.099,82 M2
CESIONES E.L. PUBLICOS 20% Sup. Construible EQUIPAMIENTOS 20% Sup. Construible	 - 1.547 M2 - 1.547 M2
VIALES + CESIONES + INSTALAC.	- 4.958 M2
SUELO RESIDENCIAL TOTAL(uso principal)	**14.047 M2**

El aprovechamiento total es de 7.734,937 u.a. y se corresponde a una superficie residencial de 14.047 m2. Se obtiene la superficie correspondiente a la cesión obligatoria correspondiente a Sistemas Generales y cesión al Ayuntamiento:

SUPERFICIE DE CESION: 2.380 M2

SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMAS GENERALES, CORRESPONDIENTE AL S.A.U. 18-A

Según los datos reflejados en el P.G.O.U.:

Sup. S.A.U. totales del Area de Reparto o Sector:	790.600 m2
Sup: Sist. Generales:	58.660 m2

De los que corresponden:

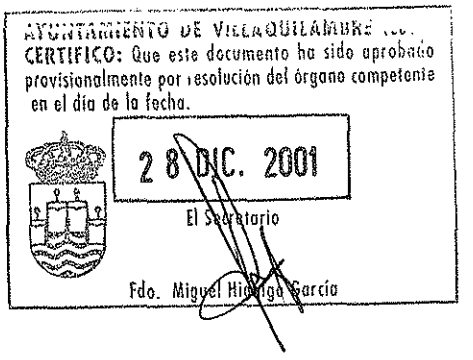
Sup. S.A.U.-18-A	22.099,82 m2
Sup. Correspondiente de Sistemas Generales	1.639,74 m2

Distribución de la Superficie proporcionalmente a cada Sistema General:

RV-I:	332.87 m2	20.30 %
V-I:	983.84 m2	60.00 %
PU-8:	323.03 m2	19.70 %

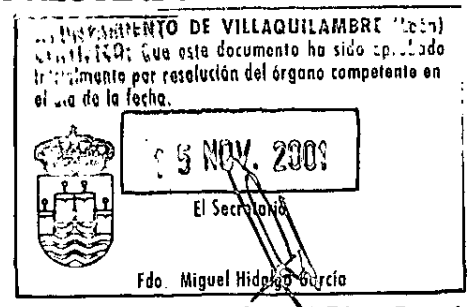
La superficie a realizar en Sistemas generales es de 1.639,74 m2.

La valoración de estos terrenos para su pago al Ayuntamiento y Junta Vecinal se realizará según la LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES (Ley 6/1998, de 13 de Abril), y su pago se realizará en metálico u obras, en convenio urbanístico a formalizar debidamente legalizado.



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-18B

ORDENANZAS REGULADORAS



INTRODUCCION

Art. 1 OBJETO.-

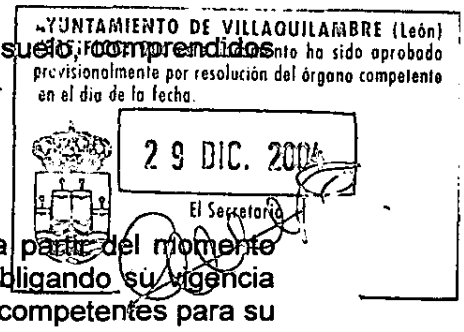
Las presentes Ordenanzas Reguladoras corresponden al Plan Parcial del Area "SAU – 18b" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Villaquilambre, actualmente en vigor y como instrumento de ordenación, define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se contienen en el acuerdo adoptado por la misma. EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Art. 2 NATURALEZA JURÍDICA.-

Estas Ordenanzas estarán subordinadas a toda la legislación vigente, así como las que se promulguen con posterioridad, debiéndose tener en cuenta todas aquellas normas o reglamentos que pudieran afectar a los distintos usos del Plan. En caso de que alguna norma estuviera ya regulada por otra disposición del mismo rango, se aplicará la más restrictiva.

Art. 3 AMBITO DE APLICACIÓN.-



Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos dentro de los límites del Plan Parcial al que complementan.

Art. 4 OBLIGATORIEDAD.-

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio, a partir del momento en que sean aprobadas por el Organismo competente, obligando su vigencia en toda su extensión e intensidad, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse, en todo momento a sus preceptos, todas las propiedades, explotaciones y edificios, tanto en lo que se refiere a su destino y uso como a su aprovechamiento. La vigilancia por el mantenimiento de estas normas y su correcta y adecuada aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la legislación vigente.

Art. 5 VIGENCIA.-

En el ámbito de aplicación, las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, con arreglo a la legislación vigente y por medio de la oportuna modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2005
El Secretario

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo de la
Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 30 JUN. 2005
según acuerdo que consta en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Art. 6 A efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, cuantas veces se empleen los términos que, a continuación, se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en su definición correspondiente.

1 PARCELA.- Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo apta para ser transformada en solar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas corresponda a varias de éstas o viceversa.

2 SOLAR.- Es la superficie de suelo apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en el Plan Parcial.

3 ALINEACIONES OFICIALES.- Son las líneas que se fijan como tales en el Plan Parcial y en su correspondiente Plano.

4 RETRANQUEO.- Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

5 RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del Plan Parcial.

6 LINEA DE EDIFICACION.- Es la que delimita la superficie ocupada.

7 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.- Es la relación existente y expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona, lo cual constituye el índice máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

8 SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE.- Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso y sean de potencial edificación privada.

9 ENVOLVENTE MAXIMA DE EDIFICACION.- La envolvente máxima de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma independiente, los reguladores de fachadas, alturas y profundidades.

10 INTENSIDAD DE EDIFICACION POR PARCELA.- Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo, dividido por metros cuadrados de parcela.

11 ALTURA DE PISOS.- Se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2005
El Secretario

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo. SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

12 SUPERFICIE OCUPADA.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y suelo.

13 SUPERFICIE EDIFICADA.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, sin tener en cuenta las terrazas abiertas, aunque estén cubiertas.

14 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE.- Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

15 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.- Es la resultante de la suma de las superficies de los edificios en todas las plantas.

16 PATIO DE PARCELA.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

17 PATIO DE FACHADA.- Es el espacio libre cuyos límites corresponden a la alineación oficial.

18 PIEZA HABITABLE.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean Vestíbulos, Pasillos, Aseos, Despensas, Roperos, Trasteros, Depósitos y Aparcamiento.

19 PLANTA BAJA.- Se entenderá por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno al que dé frente.

20 SOTANO.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

21 SEMI-SOTANO.- Se entiende por semi-sótano, la planta de edificación cuyo techo sobresalga, en todo o en parte, un mínimo de cuarenta centímetros y un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

22 EDIFICIO EXENTO.- Es aquel que está aislado y separado totalmente de las otras construcciones por espacios libres.

23 USOS PERMITIDOS.- Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas concordantes con las previsiones del Plan Parcial.

24 USOS PROHIBIDOS.- Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

25 EDIFICIO EXCLUSIVO.- Es aquel que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
19 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 3 0 NOV. 2001 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 7 CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del suelo del Area del SAU – 18b es el Residencial, recogiendo en el mismo una serie de usos compatibles y otros que este Plan Parcial propone y que son los siguientes:

- Residencial.
- Uso Terciario: Comercial y Hotelero.
- Uso Dotacional
- Uso Estacionamiento, Garajes y Aparcamiento.
- Uso Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

Vamos a definir, a continuación, los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

Art. 8 RESIDENCIAL.-

1.- Definición: Es el edificio, o parte de un edificio, destinado a residencia familiar o colectiva.

2.- Categorías:

- Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.
- Plurifamiliar: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

3.- Situación: El uso residencial no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se permitiría, en estas plantas, dependencias no habitables.

4.- Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino.

5.- Requisitos:
Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Se considerará vivienda exterior la que cumpla los requisitos de una fachada de cinco metros de longitud mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

6.- Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama y un aseo.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

7.- Dimensiones y características:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, diez metros cuadrados.
b) El comedor, o cuarto de estar, tendrá un mínimo de catorce metros cuadrados.

c) La cocina tendrá, al menos, siete metros cuadrados.

d) Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de veinte metros cuadrados.

e) El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo. Se le dotará de agua, tendrá un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

f) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de tres metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

g) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, un metro.

h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán, al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independientemente del hueco de la luz y la ventilación.

8.- Las escaleras interiores de viviendas tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 3-8 JUN. 2005
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 9 USO COMERCIAL

1.- Definición.- Es el que corresponde a locales y espacios destinados a actividades terciarias de carácter privado, comprendidas en las siguientes clases y categorías.

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, en la que predomine la parte comercial con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

2.- Clasificación.- Se establecen las siguientes categorías:

1.- Edificios con más del 60 por ciento de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

2.- Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la Ordenanza en cada zona.

3.- Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
19 NOV. 2007
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005
con las prescripciones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

4.- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

3.- Distancias.- Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

4.- Condiciones de los locales.- Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan que, a continuación, se establecen por categorías.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2005
El Secretario

4.1.- Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será de 2,80 metros, siendo igualmente la del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,80 metros.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de primera categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados: un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación, a través de un conducto con salida a cubierta.

La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,20 metros.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz de la ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 NOV. 2005
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 30 NOV. 2001 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total o inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la Normativa correspondiente.

j) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego, según lo previsto en la CPI y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., exigiendo proyecto de insonorización cuando así lo crea conveniente el Ayuntamiento.

l) En categorías primera y segunda, cuando la superficie total de los locales incluidas sus dependencias, sobrepasen los 2.000 metros cuadrados, dispondrán, dentro de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro de reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios.

4.2.- Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 1, 3 y 4 categorías que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por ciento de la zona destinada a público en este sótano.

Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio. En los locales que se establezcan, en condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

b) En los edificios de nueva construcción, los de 1, 3 y 4 categorías, que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20 metros y una meseta de dos metros del fondo como mínimo, a nivel del batiente.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 NOV. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 10 USO DOTACIONAL

1.- Definición.- Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados a dotaciones públicas o privadas relacionadas con el culto, ocio, la cultura y las actividades sociales. Corresponde esta ordenanza al suelo destinado a equipamiento, señalado en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial.
Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirurgica sin hospitalización y centros de aisitencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- 2ª.- Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, en edificio exclusivo.
- 3ª.- Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.
- 4ª.- Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- 5ª.- Tanatorios y servicios funerarios, incluso oficinas de servicios.

2.- Condiciones.- La tipología característica es la edificación aislada, no se permitirán segregaciones ni parcelaciones en este tipo de uso dotacional.
Las condiciones de aprovechamiento para estas parcelas tendrán una edificabilidad de 2.000 m2. un número de plantas igual a 2 con una altura máxima de 6,50 m. para un uso dotacional educativo.
Para un uso dotacional público de tipo social y comercial, tendrá una edificabilidad de 2.500 m2. Con un número de plantas igual a planta baja y piso, con una altura máxima de 6,50 m.
La situación de las edificaciones dentro de la parcela se separará una distancia mínima de 5 m. con la alineación de vial y 3 m. con el resto de colindantes.
Cuando acojan actividades de reunión y espectáculo, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

Art. 11 USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

1.- Definición.- Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en el suelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolucion del órgano competente en el dia de la fecha
29 DIC. 2004
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el dia de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 NOV. 2005 con las prescripciones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

Art. 12 CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS

1.- Agrupación de los espacios de estacionamiento.- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Ordenanzas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
2.- Tamaño.- Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo, una superficie de suelo rectangular de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

Art. 13 ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO EN ESTE PLAN PARCIAL

Las necesidades globales y aparcamiento que el Plan Parcial debe satisfacer, como mínimo, son las siguientes:

1.- Vivienda: una plaza por cada vivienda dentro de su parcela.

2.- Comercio y servicios: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

3.- Equipamientos:

- Educativos: una plaza cada 200 metros cuadrados edificados.
- Deporte: en general, una plaza cada 150 metros cuadrados construidos.
- Comercial: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 14 CLASIFICACION DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS

Se dividen en las siguientes categorías:

1.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
2.- Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

Art. 15 CONDICIONES

La instalación y uso de aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos los accesos, de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, salvo en viviendas unifamiliares, en las que no será obligatoria esta norma.

Art. 16 ACCESOS Y MEDIDAS

Los garajes-aparcamientos se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

- Accesos -

1.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 tendrán un acceso de 3 mts. como mínimo de ancho.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente el día de la fecha.
29 DIC. 2005
El Secretario

2.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 podrán utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.

3.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquel, que puede consistir en una escalera de acceso, desde el resto del inmueble, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

4.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 19 por ciento y las rampas en curva del 14 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será, como mínimo, de 6 metros. En viviendas unifamiliares, la pendiente máxima de las rampas, tanto en tramos rectos como en curvos, será del 20 por ciento.

- Plazas de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que tendrán, como mínimo, un ancho de cuatro metros, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presentan al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

Art. 17 ALTURA

En garajes-aparcamientos se admite una altura mínima de 2,20 mts., en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cms. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 NOV. 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 18 ASEOS

1.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 dispondrán de un retrete, un lavabo y con superficie mínima de 1,50 m2.

2.- Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia, para señoras y caballeros.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004

Art. 19 ESCALERAS

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro, exceptuándose los de viviendas unifamiliares que tendrán formas y medidas libres.

Art. 20 CONSTRUCCION

1.- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego, tipo de acuerdo con lo especificado para estos casos en la Norma Básica de Edificación CPI-96, o la que la sustituya en el futuro.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 NOV. 2007
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

2.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc., siempre que éstos tengan acceso propio independiente y la comunicación de ámbos se realice a través de un vestíbulo de aislamiento, a excepción de las viviendas unifamiliares, donde la comunicación puede ser directa, sin necesidad de otros accesos, ni vestíbulos de aislamiento.

3.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

4.- Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · CONSEJERÍA DE FOMENTO · DELEGACIÓN TERRITORIAL · LEÓN

Art. 21 VADOS

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Art. 22 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SITUACION PARA LA CONCESION DE VADOS.

a) Normas constructivas.- Las entradas de vehículos a través de las aceras, deberán construirse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1.- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya y reforzado en toda su longitud con una capa de hormigón de 200 kg. y 20 cms. de espesor, debiendo realizarse la reposición de los tramos de acera afectados por el vado, por paños completos.

2.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura máxima de tres metros deberán ajustarse necesariamente al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

3.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura superior a tres metros, tendrán una dimensión igual a la anchura de la entrada, más medio metro a cada lado de ésta, sin que pueda superarse, en ningún caso, el total de diez metros.

Art. 23 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

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

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005

Art. 24 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponden a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiendose diversos tratamientos de suelo verde. cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.
Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobuses etc.).
Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie destinada como tal.
También se incluyen en este uso las denominadas áreas peatonales.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

Art. 25 ESTUDIOS DE DETALLE

Mediante Estudios de detalle podrá establecerse, en el marco de regulación de cada zona, una nueva ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1.- Que el Estudio de Detalle se refiera, como mínimo, a una parcela completa, resultante de la nueva adjudicación, afectada por uno o varios bloques de edificación.

2.- No podrán reducir la latitud de los viales, de las sendas peatonales ni la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.
3.- No podrán originar aumentos de volumen edificable.

4.- Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de población, ni las alturas máximas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado en el Plan Parcial.

Art. 26 PARCELACIONES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más locales.

A los efectos de este Plan Parcial, se fija la parcela mínima como aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo de 600 metros cuadrados y una fachada mínima de 18,00 metros.

Se podrán efectuar parcelaciones en todas aquellas parcelas cuya superficie y linderos sean superiores al doble de las anteriormente expuestas como mínimos y puedan albergar en su resultado final, una vivienda por unidad de parcela.

Todas las parcelas así divididas tendrán acceso a vías públicas o, en otro caso, a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiéndose incluso integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado. Dicho viario e instalaciones privadas tendrán forma, dimensiones y características libres.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, quedando, en cualquier caso, sujeta a licencia municipal a través de la correspondiente propuesta de Parcelación.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 30 JUN. 2005
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 27 PROYECTOS DE URBANIZACION

En los planes de iniciativa privada, como es este caso, los proyectos de urbanización habrán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente:

1.- Como mínimo se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. En todo caso, se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las Ordenanzas, así como de la energía eléctrica. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios en las debidas condiciones, con las generales existentes, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

2.- Condición previa.- No podrá aprobarse definitivamente ningún proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva del Plan Parcial.

A los efectos de publicidad de cualquier índole será obligatorio hacer constar la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización.

3.- Documentación.- El proyecto de urbanización estará integrado por los siguientes documentos:

a) Copia de los documentos del Plan Parcial de Ordenación en el que se basa el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial y del proyecto, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.

c) Cada clase de obras o servicios constituirá un Capítulo independiente que contendrá:

- Memoria descriptiva detallando los cálculos justificados de las dimensiones y materiales que se proyectan.
- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

d) Presupuesto General.

e) Pliego de Condiciones que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

4.- Condiciones y garantías.-

a) En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
13 NOV. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

b) Será suficiente para poder edificar en dicho Sector que se hayan constituído los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolucion del órgano competente en el dia de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

Art. 28 FISCALIZACION DE LAS OBRAS

1.- Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia correspondiente de urbanización y una copia oficial del Proyecto autorizado.

2.- La inspección urbanística será ejercida por los Servicios Municipales.

Art. 29 NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se establecen en el informe adjunto.
EL SECRETARIO DE LA COMISION,
JUNTA DE CASTILLA Y LEON · Territorial de Urbanismo · DELEGACION TERRITORIAL · LEON ·

Viales.-

1.- Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2.- La pavimentación será de las mismas características que las adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras.

3.- Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base definitiva con una capa de rodadura provisional.

- En la segunda etapa, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia, que obliguen a su reconstrucción.

Al aportar el Proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

Art. 30 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

1.- Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento.

2.- Habrá de preverse un consumo medio de 200 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

3.- En otras zonas debe de ser instalado un hidrante del modelo adoptado por el Ayuntamiento por cada 200 m.

4.- Se establecerán, en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el dia de la fecha.
5 NOV. 2007
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el [illegible] con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectados a redes independientes de fundición derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Art. 31 EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, debiendo ser los conductos de cemento centrifugado.

2.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 0,5 por ciento y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales y velocidades que se estimen en cada caso.

3.- En las canalizaciones tubulares se dispondrán de pozos de visita o registro a distancia comprendidos entre 30 y 50 metros.

4.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirven a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m3 para la red de 30 centímetros y de 1 m3 para las restantes.

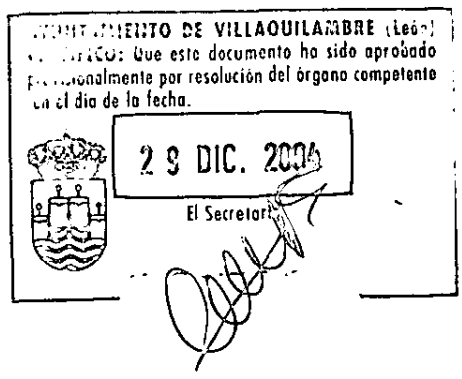
5.- El saneamiento se realizará por el sistema separativo con canalización diferenciada para aguas pluviales y residuales.

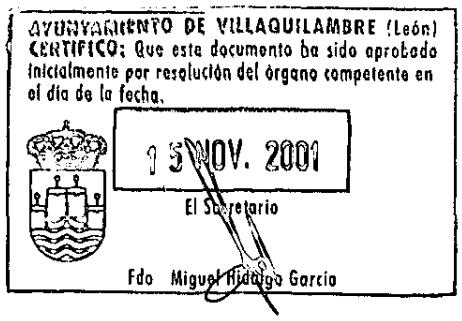
6.- Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes.

7.- Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

Art. 32 REGLAMENTACIONES VIGENTES

Independientemente de todos los apartados anteriores, en todo momento los Proyectos de Urbanización recogerán las Reglamentaciones vigentes y las condiciones generales que se indican en el capítulo 6 de las N.S.M. quedando excluidas las del apartado 6.3 al referirse este al suelo No Urbanizable.





CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 30 Jun. 2005
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2005
El Secretario

CAPITULO III.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CONDICIONES TECNICAS QUE AFECTAN A LAS VIAS PÚBLICAS

Art. 33 ALINEACIONES Y REPLANTEOS

1.- Corresponderá al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial. Igualmente, la fijación de la rasante a que deben ajustarse los accesos y sendas peatonales, que se construyan frente a los edificios. Dichas rasantes podrán sufrir ligeras variaciones al realizar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.- Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a un lugar, deberá estar éste libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación, debiendo, además, el propietario tener perfectamente deslindada su finca, por lo menos en la parte de ella afectada por estas líneas y marcas, con puntos y referencias invariables, la verdadera situación de las líneas y rasantes y los Facultativos que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven estas líneas hasta el replanteo.

CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Art. 34 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

La altura de los edificios para este Plan Parcial es de planta baja y planta de piso como máximo para todos los casos, con aprovechamiento bajo cubierta.

Como mínimo, el número de plantas a edificar será el de una menos de las máximas, es decir, planta baja.

La altura máxima de los edificios se medirá sobre la vertical en el punto medio de la línea de la fachada, si su longitud no llega a 10 metros. Si los sobrepasa, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se establece en 6,50 metros.

Art. 35 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Sótanos.- Se entiende la totalidad de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.- Se entiende por semisótano la planta de edificación cuyo techo sobresalga en todo o en parte un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni dependencias habitables, en caso de viviendas unifamiliares.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
03 NOV. 2005
El Secretario 66
Fdo Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el día 3 OCT. 2003 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 metros para el uso de aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros; de 2,50 metros para usos ligados a la vivienda unifamiliar y de 2,80 metros para otros usos.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2003
El Secretario

Art. 36 PLANTA BAJA Y PISO

Planta baja.- Se entenderá por planta baja aquella cuyo perímetro se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja; para las parcelas, con frente a dos espacios opuestos, la cota de planta baja en cada frente se tomará como si se tratase de parcela independiente, cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana o bloque.

La altura mínima libre de la planta baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,80 metros.
Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo, el nivel de su pavimento 30 cms. con respecto al pavimento del portal o acceso.

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros, excepto en volúmenes singulares de la vivienda unifamiliar donde el máximo será de 5 metros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación, en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Art. 37 PLANTA BAJO CUBIERTA Y CUBIERTA

A los edificios de carácter unifamiliar se permitirá la ocupación bajo cubierta por piezas habitables, computándose, a efectos de edificabilidad, la zona en la que la línea de la altura libre sea superior a 1,50 metros.

La cubierta puede ser plana o inclinada. En este último caso, puede ser con formas libres y faldones partidos, cuya pendiente máxima será de 45º. La altura máxima a la cumbrera, medida interiormente, será de 3,50 metros. Se autorizan buhardillas, ventanas tipo Velux y cualquier otra ventana vertical que queda por debajo de la línea de cubierta, incluso con salidas a terrazas con frente máximo de 3 mts.

Art. 38 ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre las alturas fijadas en los puntos anteriores sólo se permitirán elevar las siguientes instalaciones: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación o humos, claraboyas, remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2004
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 3 DIC. 2009 con las prescripciones establecidas en el citado informe.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

La disposición de estos elementos, cuyas dimensiones estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá conjuntamente para todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación y se encontrarán inscritos dentro del plano de 45 grados a partir de 0,50 metros de altura sobre la altura máxima de fachada, excepto en viviendas unifamiliares, donde todos estos elementos serán libres.

Los elementos, por encima de la altura máxima, serán tratados con los mismos materiales que la fachada y han de quedar cubiertos por elementos decorativos como antepechos o celosías.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2009
El Secretario

Art. 39 CUERPOS SALIENTES

1.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada.

2.-La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta de la intensidad de edificación y de la superficie edificada.

3.- Se entiende por plano límite del vuelo, el plano normal a la fachada que limita al vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes en los edificios de edificación abierta que no den a vías, no podrán exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscriptible en el espacio libre entre bloques, con un vuelo máximo en todo caso de 1,50 metros.

Los cuerpos salientes abiertos y cerrados podrán ocupar, en su totalidad, la longitud de fachada. En cualquier caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianería mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianería.

En caso de edificación unifamiliar, los cuerpos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

Art. 40 ELEMENTOS SALIENTES

1.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de edificación. Se consideran como tales: las jardinerías, los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen, en esta definición, los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.
2.- El vuelo de los elementos salientes tendrán iguales limitaciones que los de los cuerpos salientes, admitiéndose en planta baja siempre que no sobresalgan más del cincueteavo del ancho del vial, o de la distancia entre bloques o puestos, en caso de edificación abierta, sin exceder jamás de 0,30 mts., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada sólo podrán sobresalir 15 cms.

En caso de edificación unifamiliar, los elementos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
19 NOV. 2009
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se señalan en el citado acuerdo.

El Secretario de la Comisión

Art. 41 CORNISAS Y ALEROS

En las zonas de ordenación abierta, los salientes máximos sobre la línea de edificación serán 1/10 de la distancia al bloque o edificación más próxima, sin superar, en ningún caso, los 2,50 metros, exceptuándose los edificios unifamiliares que podrán tener dimensiones libres.

Art. 42 SEPARACIONES MINIMAS ENTRE LAS EDIFICACIONES

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, excluidos sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies reglados verticalmente.

La separación mínima entre edificios, medida en proyección ortogonal desde las aristas de los puntos de máximo vuelo, será, como mínimo, igual a una vez la altura máxima. En caso de edificios con distintas alturas máximas, la separación mínima será siempre la que correspondiera al edificio de mayor altura.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 43 PORTALES

1.- El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3.- En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 44 PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 45 AISLAMIENTOS

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
05 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 NOV. 2005 con las prescripciones que se establecen en el citado acuerdo.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León) CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

29 DIC. 2004

El Secretario

Art. 46 ESCALERAS

1.- Salvo las excepciones que se detallen en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cms. y una contrahuella máxima de 17,5 cms., siendo 12 el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla será de 0,90 mts.

Se prohiben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos, medidas de peldaños y formas libres.

2.- Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 mts.

En viviendas unifamiliares no es necesaria iluminación de las escaleras directamente, pudiendo hacerse a través de otros espacios o con formas y diseños libres.

3.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones, a excepción de las pertenencias a edificaciones unifamiliares:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semi-sótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- El ancho de cada tramo será, como mínimo, de un metro.

- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 cms., ni la huella ser inferior a 27 cms.

Art. 47 AISLAMIENTOS

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

Art. 48 RED DE DESAGÜE

1.- Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables que tengan su correspondiente ventilación y que evacue las aguas fecales independientemente de las aguas de lluvia al alcantarillado general separativo de la calle.

Es, por consiguiente, obligatorio para los propietarios de las fincas el efectuar por su cuenta la conexión de la red general de saneamiento de éstas con el alcantarillado

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León) CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

3 NOV. 2005

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2006 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

general de la calle, siguiéndose las normas fijadas en los siguientes puntos de este artículo.

2.- El ramal principal de la acometida que reuna todos los desagües de la finca, se construirá con tubería de 15 cms. de diámetro interior mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas.

3.- Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro dispuesta en uno de los patios de la finca y, si la finca careciera de ellos, en la acera frente al edificio, pero siempre en punto situado aguas abajo del punto de reunión de todos los desagües de las aguas fecales del edificio. Tendrá este ramal pendiente mínima de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es tubular), por medio de una pieza "T", con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

4.- La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento. Tendrá, en su fondo, un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético.

La dimensión interior de esas arquetas será de 40 por 40 cms. y estará adosada a la fachada del edificio.

5.- Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

6.- Es obligatorio, para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

Art. 49 ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

Art. 50 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.
2.- La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 cms., situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución, será por cuenta del propietario.

Art. 51 CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENA T.V., ETC.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, pozos, contadores, etc. deberán cumplir con las normativas vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
13 NOV. 2007
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

2.- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

3.- Podrán permitirse troneras y tolvas en fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 52 SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 53 ANTENA DE T.V. Y F.M.

Se exigirá la instalación de antena colectiva de T.V. y F.M., de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes, en todos los edificios de viviendas colectivas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

Art. 54 SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 55 AGUAS DE LLUVIA

Las aguas de lluvia que caigan sobre la cubierta del edificio deberán ser recogidas por canalones que se colocarán coronando las fachadas, prohibiéndose sean vertidas por gárgolas sobre las vías públicas, sino que deberán ser conducidas por bajadas de zinc, hierro, fibrocemento, etc., al alcantarillado general de pluviales de la calle.
En viviendas unifamiliares pueden ser de caída libre.

Art. 56 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación y sólo se podrán hacer en planta baja, con tratamiento de materiales idénticos a los de la edificación principal.

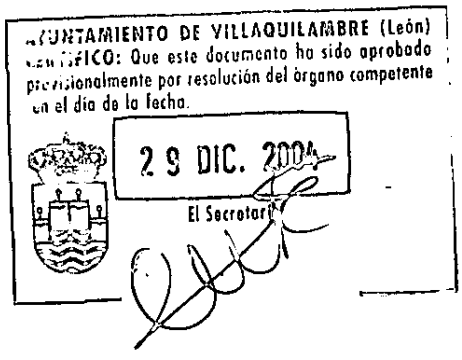
Art. 57 CERCAS

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstas; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

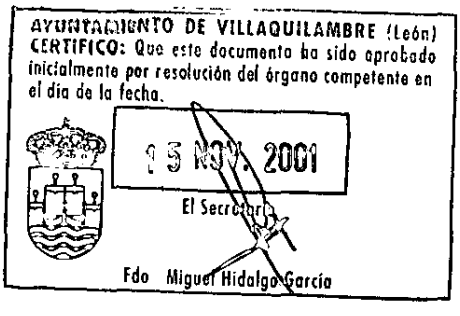
AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima con elementos macizos no será superior a 1,50 m. sobre cada punto de la rasante del terreno, siendo el resto hasta una altura de 2,50 metros con elementos transparentes tipo seto vegetal, malla o cierre metálico, que permita el paso del aire. Estas medidas serán desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

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



CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 30 JUN. 2005 con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 3 DIC. 2005 con las precisiones que se indican en el citado acuerdo. EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Art. 58 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a edificios de viviendas unifamiliares, cuya disposición será libre, pudiendo disponerse aisladas.

2.- Condiciones de edificación:

Residencial Ordenanza 18-AIS

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **aisladas** y se encuentra grafiado en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 600 m2.
- Fachada mínima de 15,00 m.
- Ocupación máxima 25% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,3242 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 7,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5,00 m.
- Distancia mínima a linderos restantes 3,00 m.

APROBACIÓN PROVISIONAL
(cumplimiento de las condiciones impuestas por la CTU en resolución de 8 de marzo de 2005)
resolución del pleno municipal
de fecha 3 de noviembre de 2005,

La Secretaria,

Residencial Ordenanza 18-PAR

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **pareadas** y se encuentran grafiadas en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 350 m2.
- Fachada mínima de 8,00 m.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación:1,00 m. con separación de 1,00 m. a las medianeras.
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,4447 m2/m2. media de todas las parcelas de esta tipología.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 7,50 m.
- Distancia a alineación de vial 5 m.
- Distancia a linderos laterales: Adosada en edificación pareada o mínimo de 3 m.

Residencial Ordenanza 18-ADO

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **adosadas** y se encuentran grafiadas en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 120,00 m2.
- Fachada mínima de 6,00 m.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación:1,00 m. con separación de 1,00 m. a las medianeras
- Ocupación máxima 55 % de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,6498 m2/m2. media de todas las parcelas de esta tipología.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 7,50 m.
- Distancia a alineación de vial: 5 m.
- Distancia a linderos laterales: Adosada y mínimo de 3 m. en finales de adosados.

- En adosados existe la posibilidad de no ejecución del cerramiento a fachada.
- En adosados, final de adosados y pareados, se mantendrá una uniformidad en el tratamiento exterior de la edificación, en cuanto a materiales.
- Las medianeras vistas por diferencia de alineaciones de la edificación, se tratarán igual que el resto de las fachadas de la edificación.
- Los vuelos en actuaciones conjuntas de dos o más edificaciones, podrán agruparse sin la separación de 1,00 m. a medianeras, entre ellas.

Art. 59 NORMAS REGULADORAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a suelos para equipamiento, cuya disposición será aisladas.

2.- Condiciones de edificación:

Dotacional

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a la zona de equipamiento y se encuentra grafiada en el plano de Zonificación.
- Edificabilidad del Educativo y Preescolar 2.000 m2.
- Edificabilidad del Equipamiento Público y Social 2.500 m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.
- Distancia mínima a linderos 5 m.

Para una zona deportiva, la edificabilidad máxima será de 0,5 m3/m2. de parcela exclusivamente deportivas y el 0,1 m3/m2. para los restantes usos vinculados al deportivo.

La altura máxima será de 4 m. excepto para las instalaciones puramente deportivas, frontones, gimnasios, tribunas, pistas, cubiertas, etc. Que serán las necesarias para el tipo de instalación.

Todas las obras reguladas en las zonas de equipamiento serán objeto igualmente de aprobación por parte del Ayuntamiento y estarán sujetas a la correspondiente licencia.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que esta documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que esta documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hid[illegible] García

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 30 JUN. 2005
con las precisiones que se establecen en el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 62 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS VERDES

1.- Definición:

Comprende las destinadas a plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

2.- Condiciones de edificación:

- Edificabilidad será de 0,005 m2/m2.
- Altura máxima será de una planta = 3,25 m.
- Distancia mínima a linderos 7 m.
- La edificación se realizará en módulos, cuya superficie máxima será de 10 m2.

3.- Condiciones de uso:

- Comercial.- Se permiten puestos de artículos para niños, flores y periódicos.
- Puestos de bebidas.
- Instalaciones de servicio.- Almacén de útiles de limpieza y servicio, servicio de aseo, invernaderos, puestos de guardería y en general, cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona.
- Usos prohibidos, los restantes no especificados.

LEON – MAYO – 2.001

JOSE IGNACIO CIMAS FERNANDEZ
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
15 NOV. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
29 DIC. 2004
El Secretario

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
Celebrada el 30 JUN. 2005
...nes que se ...n el citado acuerdo.
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-20I

ORDENANZAS

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CAPITULO I - GENERALIDADES

ART. 1 NATURALEZA JURIDICA.

Este Plan Parcial es un planeamiento de desarrollo las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villaquilambre en el que se establece la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbanizable delimitado S.A.U. 20-I.

Una vez aprobado definitivamente y publicada esta aprobación, entra en vigor y vincula tanto a los particulares como a la administración, pudiendo proceder a su modificación cuando existan circunstancias que lo aconsejen.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART. 2 AMBITO DE APLICACION.

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos, dentro del ámbito del Sector S.A.U. 20-I, cuya extensión superficial queda definida en los planos y asciende a 47.111 m^2.

ART. 3 VIGENCIA.

El presente Plan Parcial será ejecutivo y entrará plenamente en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el articulo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales que pudieran tramitarse

ART. 4 OBLIGATORIEDAD.

Este planeamiento, una vez que entre en vigor, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento dentro del ámbito de aplicación.

ART. 5 NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo no regulado por estas Ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villaquilambre.

UNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
RTIFICO: Que este documento ha sido aprobado
inalmente por resolución del órgano competente en
lía de la fecha.
16 FEB 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

ART. 6 MODIFICACIONES.

De acuerdo con lo dispuesto en el articulo 58 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los cambios en este Plan Parcial se considerará siempre como modificación del mismo.

Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CAPITULO II - TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART. 7 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Los términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que se expresa en la definición correspondiente para su aplicación a estas ordenanzas

PARCELA.- Superficie de suelo apta para ser transformada en solar y asegurar la unidad mínima de edificación.

SOLAR.- Superficie de suelo apta para su uso inmediato para la edificación, urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en este planeamiento y que cuente con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

ALINEACION OFICIAL.- Es la línea que separa la propiedad privada de la publica. Se señala como tal en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

RETRANQUEO.- Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada del edificio o entre esta y los restantes linderos de la parcela.

RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en este Plan Parcial.

ALTURA LIBRE DE PLANTA.- Es la distancia entre pavimento terminado y techo terminado.

ALTURA DE LA EDIFICACION.- Es la distancia entre la rasante oficial y el borde inferior del alero, medida en el centro de la fachada del edificio.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

SUPERFICIE OCUPADA.- Es la superficie delimitada por la proyección vertical del edificio sobre un plano horizontal dentro de la parcela.

OCUPACION.- Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela, definida en porcentaje.

OCUPACION MAXIMA.- Es el máximo porcentaje de ocupación que se permite en una parcela.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
10 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

SUPERFICIE EDIFICABLE.- Es la suma de la superficie construida de todas las plantas edificadas sobre la rasante.

EDIFICABILIDAD.- Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo.

EDIFICABILIDAD MAXIMA.- Es la máxima edificabilidad que se permite en una parcela.

PIEZA HABITABLE.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a permanencia continuada de las personas.

PLANTA BAJA.- Es aquella cuyo techo sobresale mas de un metro por encima de la rasante oficial o de la del terreno en contacto con la edificación.

PLANTA SOTANO.- Se define como planta sótano aquella cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

PLANTA SEMISOTANO.- Se define como planta semisótano aquella cuyo techo sobresale como máximo un metro sobre la rasante oficial o de la del terreno en contacto con la edificación.

EDIFICIO AISLADO.- Es aquel que se retranquéa de todos los linderos, separándose de otras construcciones por espacios libres, en general privados.

USO DOMINANTE.- Es aquel de implantación prioritaria en el ámbito del Plan Parcial. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USOS PERMITIDOS.- Son aquellos cuya implantación se autoriza por considerar que pueden coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

USOS PROHIBIDOS.- Son los que se consideran inadecuados por si mismos o por su incompatibilidad con el uso dominante y por lo tanto no se autorizan en

el ámbito del Plan Parcial.

EDIFICIO EXCLUSIVO.- Es aquel en el que todos elementos se destinan al mismo uso.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CAPITULO III.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 8 CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del Sector S.A.U. 20-I es Residencial, con los siguientes usos, cuyas categorías se definen en el capitulo 4 de las Normas Urbanísticas de la Normas Subsidiarias de Villaquilambre:

USO DOMINANTE:
-Uso Residencial, categoría 1ª.

USOS PERMITIDOS:
-Uso Residencial, categoría 3ª.
-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª, Oficinas y Hospedaje.
-Uso de Aparcamiento.
-Uso Dotacional.
-Uso de Servicios Urbanos.
-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

A continuación se definen los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

1. Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Las permitidos en el Plan Parcial son los siguientes:

1.1. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

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

Las condiciones generales para todas las categorías de residencial son las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.
El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada

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

B. Condiciones de ventilación.
Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables sobre los cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m2.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros /días por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

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

Superficie útil < 80 m2	81 a 150 m2	> 150 m2
Potencia mínima 3.000 w.	5.000 w.	8.000 w.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal.

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

C.5. Condiciones de evacuación de humos y gases.
Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

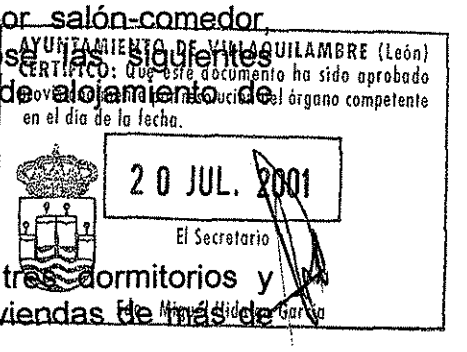
En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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

D. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

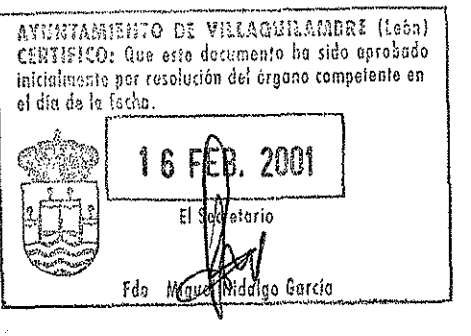
El programa mínimo de vivienda es el formado por salón-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda:



-. Cocina: 5 m2.

-. Salón-comedor: 15 m2 en vivienda de menos de tres dormitorios y 18 m2 en vivienda de tres dormitorios y 20 m2 en viviendas de más de tres dormitorios.

-. En el caso de que la cocina forme una sola pieza con el salón-comedor, la superficie de esta pieza será la indicada en el párrafo anterior para el salón-comedor para los distintos tipos de vivienda, aumentada en 3 m2.



-. Dormitorio: 6 m2 el individual y 10 m2 el doble

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

-. Aseo (inodoro, lavabo): 1,50 m2.

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

La altura libre mínima, de suelo a techo, de las piezas habitables de la vivienda será de 2,50 m. En pasillos, baños, aseos, despensas, trasteros, etc. la altura libre mínima será de 2,20 m.

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

Las escaleras interiores de viviendas, tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

2. Uso Terciario: Oficinas, comercial y hostelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados 1, 2, 3 y 4 del uso residencial, debiendo cumplirse, además, las siguientes condiciones adicionales:

2.1 **.- Oficinas**: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.
Además de las condiciones generales, deben cumplir:

- La superficie máxima destinada a este uso en cada parcela en el ámbito de este Plan Parcial es de 100 m2. Podrán instalarse

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

- Tendrán un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

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

- Se prohibe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

2.2.- Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Además de las condiciones generales, deben cumplir:

- La superficie máxima destinada a este uso en cada parcela en el ámbito de este Plan Parcial es de 100 m2.

- Se situarán siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público.

- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m^2, y no podrá servir de paso para acceder a la vivienda.

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

- Tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

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

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

- Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

- La altura libre mínima será de trescientos (300) centímetros.

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

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial

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

Para el uso hotelero en edificio exclusivo se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

3. Uso de Aparcamiento.

Se denomina aparcamiento a todo espacio destinado a la guarda de vehículos automóviles.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50m. con acceso libre y si la plaza estuviera cerrada la superficie mínima por coche será de 15 m2, con dimensiones mínimas de 3,00 por 5,00 m.

La altura libre será de 2,20 m., en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cm. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16%.

El número de plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias es una por vivienda o por cada 100 m2 de otros usos, debiéndose satisfacer esta exigencia en espacios privados de la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.

Las condiciones y características de los vados, serán las fijadas por el propio Ayuntamiento.

4. Uso dotacional: Equipamientos.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUN. 2001
El Secretario

Normas Específicas.

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

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

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

6. Usos de espacios libres y zonas verdes.

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

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

Podrán situarse en estas zonas, pequeñas edificaciones al servicio del sector que acojan centros de transformación, cuadros de mando y protección de alumbrado, etc.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART. 9 ESTUDIOS DE DETALLE

No se considera necesaria la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial. No obstante, la Normas Subsidiarias de Villaquilambre contemplan la posibilidad de redactarlos para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas el Plan Parcial.

En el caso de redactar Estudios de Detalle deberán ajustarse a las determinaciones fijadas por el articulo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

ART.10 PARCELACIONES

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.

En este Plan Parcial, se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo de 400 metros cuadrados y una fachada mínima de 14 metros.

Se permite la división o segregación de parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones mínimas de superficie y fachada.

Se permite la agrupación de parcelas para promoción conjunta de varias viviendas unifamiliares, con posibilidad de espacios libres comunes privados, siempre que el numero de viviendas no supere el de las parcelas que se agrupan. En este caso la edificabilidad total de la parcela resultante de la agrupación será la suma de las edificabilidades de las parcelas que se agrupan.

Todas las parcelas tendrán acceso a vía pública o a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiendo integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado, siempre que se cumpla lo establecido en el párrafo anterior.

ART.11 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento y deberán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente.

Incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

aparcamientos y los servicios de distribución de energia eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería de espacios libres públicos incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios con las generales existentes (camino de Villaobispo a Villarrodrigo de las Regueras.

Las características de las redes de infraestuctura y previsiones mínimas para la redacción de los Proyectos de Urbanización quedan definidas en el ANEXO 3 de la memoria, y son de obligado cumplimiento en el sector.

Será suficiente para poder edificar en el S.A.U. 20-I, que se hayan constituido los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

Para la ocupación de la edificación es necesario que estén terminadas las obras de Urbanización

CAPITULO IV - NORMAS DE EDIFICACION - CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

...BRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
...Hidalgo Gala

ART.12 CONDICIONES TECNICAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial.

Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a una parcela, deberá presentarse libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación y perfectamente deslindada.

En caso de viviendas unifamiliares, la edificación estará situada a una distancia mínima de 3,00 metros de la línea que define el viario público.

ART.13 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Son las superficies cada parcela no ocupadas por la edificación principal o auxiliar.

Tienen la consideración espacios libres privados y su uso queda restringido al propio de jardinería.

Se prohibe la utilización de estos espacios para almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales y todo aquello que pueda dañar la

...BRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART.14 CUERPOS VOLADOS SOBRE LA LINEA DE FACHADA

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

En el ámbito del SAU 20-I únicamente se permiten cuerpos volados sobre las superficies libres de parcela, quedando prohibidos sobre vías publicas.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos y cumplirán las siguientes condiciones:

- Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja.
- No podrán sobrepasar en mas de un (1,00) metro los retranqueos obligatorios.
- La altura libre hasta la rasante del terreno será de tres (3,00) metros como mínimo, en cualquiera de sus puntos.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART.15 ELEMENTOS SALIENTES

Son los elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada. Se consideran como tales los zócalos, pilares, jardineras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares.

Su saliente máximo será de 0,15 m desde la línea de fachada No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

ART.16 CUBIERTA DE LA EDIFICACION. PLANTA BAJO CUBIERTA

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

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana.

Las cubiertas nacerán siempre de la cornisa del edificio, y serán de faldones rectos de inclinación uniforme.

Se permite la apertura de huecos en cubierta mediante tragaluces enrasados con el plano de cubierta.

Se permiten las buhardillas que emerjan sobre cubierta a efectos de

iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados, de composición libre. La superficie del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior. La cubierta de las buhardillas se resolverá a dos o tres aguas empleando los mismos tipos de pendiente que en el resto de la cubierta.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
Fdo. Miguel Hidalgo García

La altura máxima admitida entre la línea de cornisa y la cumbrera de la cubierta, será de cuatro (4 m).

En caso de aprovecharse el espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal, sólo podrá dedicarse a uso residencial, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

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

- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenezca.

- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde el exterior.

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

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

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

- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica o similar, de coloración roja, quedando prohibido el uso de placas de fibrocemento como terminación.

ART.17 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART.18 CORNISAS Y ALEROS

Las cornisas y aleros no sobresaldrán mas de 1,00 m de las líneas de edificación.

ART.19 PROTECCIONES

Los ventanas, balcones, terrazas y escaleras estarán protegidas contra la caída por medio de barandillas, petos o protecciones adecuadas, con altura mínima de 0,90 m.

ART.20 PATIOS DE LUCES Y VENTILACION.

Se define como patio de luces y ventilación, el espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

REGISTRO GENERAL DE ENTRADA DE LA DIPUTACION DE LEON
25 JUN. 2001
SALIDA

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

- La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en 0,40 la altura H del patio, con un mínimo de tres (3) metros, en todos los casos.

- La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las dependencias mas bajas que tengan luces, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

Los patios de los edificios, situados en las líneas divisorias de los solares cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea divisoria de los solares, o bien, se podrá considerar como patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes.
Esta condición, de patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes, deberá acreditarse mediante compromiso **suscrito por todos los titulares de las fincas afectadas**, y su acceso al Registro de la Propiedad deberá realizarse por los cauces que contempla el Real Decreto 1093/97, a través de condiciones especiales en las condiciones de las licencias (art. 1-4), o mas propiamente a través de **un acto administrativo específico**, de que resulte la intervención y consentimiento de los titulares afectados, al amparo de lo que dispone el numero 8 del mismo precepto, y en todo caso mediante la **Certificación y el Plano** que contemplan los artículos 2 y de dicho Real Decreto. El Asiento que habrá que practicarse en la finca o fincas registrales por dicho compromiso, será **la Nota Marginal** que regula el mismo Real Decreto 1093/97, en sus artículos 73 y 74

Estos patios únicos, que dan servicio a edificios colindantes, entre tanto no queden cerrados por la edificación del solar colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la pared situada en la línea divisoria de los solares
Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

ART.21 ACCESOS.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 3,00m. y una altura libre máxima de 4,00m.

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART.22 AISLAMIENTOS

En todo edificio, cualquiera que sea su uso, se asegurará el aislamiento térmico, acústico, contra la humedad y contra el fuego, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente aplicable a cada caso.

ART.23 ESCALERAS

Salvo las excepciones para el uso de vivienda unifamiliar, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro y no superaran un máximo de 14 peldaños por tramo.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una altura máxima de 18 cm.

Quedan prohibidas las escaleras compensadas y con mesetas partidas excepto en viviendas unifamiliares en que podrán tener menores anchos, mayores contrahuellas y formas libres

La altura mínima de la barandilla o peto será de 0,90 m.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales, de superficie en planta igual o mayor que dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escaleras.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
15
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART.24 COLINDANCIAS

Los propietarios de una edificación, que alcance mayor elevación que la colindante ya construida, estarán obligados a realizar las paredes propias que queden vistas, con el mismo tratamiento que las fachadas del edificio.
Las paredes vistas de las edificaciones, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas del edificio.

ART.25 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

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

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

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

- Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena tostado. Todo el cerramiento se mantendrá dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

- Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohibe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con este material.

- Piedra natural o artificial, excluyéndose expresamente los acabados abrillantados.

- Madera, bien en su color natural o tonos oscuros.

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

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

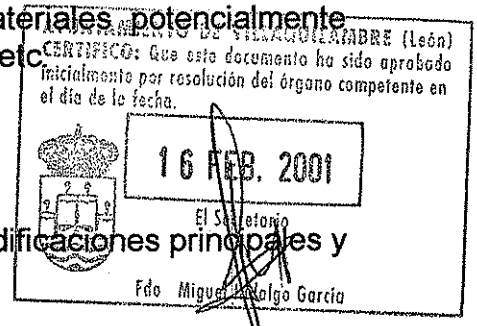
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEON
25 JUN. 2001
VISADO

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario

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

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

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



ART.26 FACHADAS.

Los materiales vistos de los paños de fachada de las edificaciones principales y auxiliares, podrán ser los siguientes:

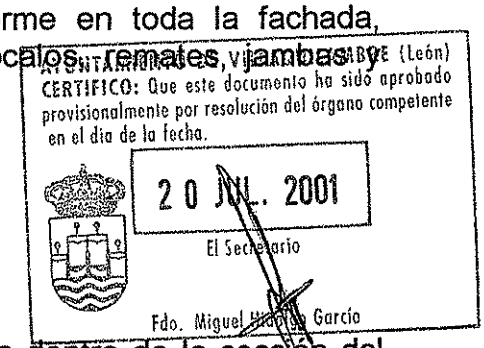
- Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

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

- Piedra natural o artificial, excluyéndose expresamente los acabados abrillantados.

- Madera, bien en color natural o tonos oscuro.

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



ART.27 CARPINTERÍAS.

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

- La pintura de la carpintería exterior será en tonos oscuros; negros, gris,

plomizo, verde inglés, etc.

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

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

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ART.28 REJAS.

- Las ventanas de la plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

- Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros, negros, gris plomizo, etc.

ART.29 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

En el interior de las parcelas en que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional la instalación de casetas prefabricadas o construcciones para servicio de las mismas o almacén de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

Estas construcciones, deberán ser retiradas o demolidas a la terminación de la obra principal.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CAPITULO V- - NORMAS PARTICULARES POR ZONAS

ART.30 ZONA RESIDENCIAL

AMBITO DE APLICACION: Señalado en planos con la trama correspondiente.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada, pareada ó adosada.
Solo se permite la edificación pareada o adosada cuando se presente proyecto conjunto o compromiso ante el Ayuntamiento de los propietarios afectados.
USO CARACTERISTICO: Residencial unifamiliar.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA :
En este Plan Parcial, se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, y que reúna los siguiente requisitos:

- **Superficie mínima**: 400 m^2
- **Frente mínimo**: 14 m
- **Fondo mínimo** : 25 m

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

OCUPACION MAXIMA: 40%

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (PB + 1)/ 7,5 m y aprovechamiento bajo cubierta

POSICION DE LA EDIFICACION PRINCIPAL:

- **Retranquéo a alineación oficial**: Mínimo 3 m.
- **Retranquéo a linderos laterales:** Adosadas* o mínimo 3 m.
- **Retranquéo a lindero posterior:** Mínimo 3 m.
- **Retranquéo a otros edificios:** Adosadas o mínimo 2/3 la altura del mas alto

Solo se permite la edificación pareada o adosada cuando se presente proyecto conjunto o compromiso ante el Ayuntamiento de los propietarios afectados.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION AUXILIAR:

- **Superficie máxima:** 15 m.
- **Altura máxima:** 1 planta (PB)/3 m.
- **Separación a linderos:** Mínimo 3 m.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CONDICIONES DE USO:

- **Uso principal:** Residencial, categoría 1ª
- **Usos permitidos**: Residencial, categoría 3ª.
  Comercial, Oficinas y Hospedaje
  Uso Dotacional.
  Uso de Servicios Urbanos.
  Uso de Espacios Libres.
- **Uso obligado:** Uso de Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el articulo 8 de estas ordenanzas

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

16 FEB. 200

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García

APROVECHAMIENTO MAXIMO POR PARCELA:

Además de las condiciones anteriores se fija un aprovechamiento o edificabilidad máxima para cada parcela que se refleja en la tabla siguiente:

PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA m^2	EDIFICABILIDAD MAXIMA m^2
1	621	360
2	610	360
3	609	360
4	619	360
5	681	360
6	852	370
7	837	370
8	829	370
9	820	370
10	623	360
11	628	360
12	632	360
13	615	360
14	643	360
15	821	370
16	602	360
17	600	360
18	602	360
19	604	360
20	698	360
21	744	360
22	603	360
23	613	360
24	416	325
25	422	325
26	425	325
27	429	325
28	433	325
29	436	325
30	438	325
31	602	360
32	602	360
33	605	360
34	440	325
35	436	325
36	433	325
37	429	325
38	426	325
39	422	325
40	445	325
41	630	360
42	604	360
43	604	360
44	604	360
45	604	360
46	604	360
47	615	360
SUMA	**27.610 M2**	**16.480**

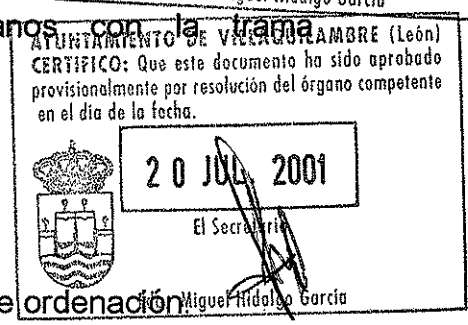
AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.

20 JUL. 2001

El Secretario

Fdo. Miguel Hidalgo García





ART.31 EQUIPAMIENTOS

AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con la trama correspondiente.

TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.

USO CARACTERISTICO: Equipamientos.

ALINEACIONES OFICIALES: Señaladas en los planos de ordenación.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA :
Son las reservadas para estos usos en este Plan Parcial, cuya superficie y linderos quedan definidos en los planos de ordenación.

OCUPACION MAXIMA: 30%

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (PB + 1)/ 7,5 m y aprovechamiento bajo cubierta

POSICION DE LA EDIFICACION:

- **Retranquéo a alineación oficial**: Mínimo 3 m.
- **Retranquéo a linderos laterales:** Mínimo 3 m.
- **Retranquéo a lindero posterior:** Mínimo 3 m.
- **Retranquéo a otros edificios:** Mínimo 2/3 la altura del mas alto

APROVECHAMIENTO MAXIMO POR PARCELA: La edificabilidad de esta zona queda definida por la ocupación máxima y la altura máxima.

CONDICIONES DE USO:

- **Uso principal:** Dotacional Publico.
- **Usos permitidos**: Vivienda vigilante
  Uso de Servicios Urbanos.
  Servicios de infraestructuras
  Uso de Espacios Libres.
- **Uso obligado:** Uso de Aparcamiento.

Las condiciones de cada uso se detallan en el articulo 8 de estas ordenanzas

ART.32 ZONAS VERDES

AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con la trama correspondiente. Comprende las destinadas a espacios libres públicos con plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

CONDICIONES DE EDIFICACION: Solo se permitirá la construcción de edificios aislados al servicio del parque, con altura máxima de 3,25 metros y edificabilidad máxima 0,01 m2/m2.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 NOV. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CONDICIONES DE USO:

- **Uso principal:** Espacio libre publico.
- **Usos permitidos**: Puestos de bebidas, flores o periódicos
  Aseos públicos
  Uso de Servicios Urbanos.
  Servicios de infraestructuras
  Almacén de útiles de limpieza
  Invernaderos
- **Usos prohibidos:** Los no especificados

León, septiembre de 2000

ARQUITECTOS

Fdo.: D.RAMON CAÑAS REPRESA

Fdo.: D.JORGE GONZALEZ LANZA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEON DELEGACION EN LEON
18 OCT. 2000
VISADO

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-29

12.- ORDENANZAS REGULADORAS

D. MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, 7 SET. 1998
El Secretario

12.1.- GENERALIDADES
Art. 1. Naturaleza Jurídica.
Art. 2. Ámbito territorial.
Art. 3. Obligatoriedad.
Art. 4. Órganos actuantes.

12.2.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN
Art. 5. Vigencia.
Art. 6. Revisión.
Art. 7. Revisión del Plan de Etapas.
Art. 8. Modificaciones.
Art. 9. Interpretación de los documentos del Plan.

12.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
Art. 10. Marco normativo.
Art. 11. Tipo y categoría de suelo.
Art. 12. Solar.
Art. 13. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.
Art. 14. Facultades urbanísticas de la propiedad.
Art. 15. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.
Art. 16. Determinaciones de las N.S.M.P.
Art. 17. Zonificación. Calificación del suelo.
Art. 18. Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución.
Art. 19. Determinación del sistema de actuación.
Art. 20. Estudios de Detalle.
Art. 21. Parcelaciones.
Art. 22. Proyectos de Urbanización.

12.4.- NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN
Art. 23. Introducción.
Art. 24. Aplicación subsidiaria N.S.M.P. de Villaquilambre.
Art. 25. Normas comunes a los distintos tipos de ordenación.
Art. 26. Normas particulares por zonas.

D. MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, 20 NOV. 1998
El Secretario

12.5.- NORMAS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 27. Contenido de los proyectos de urbanización.
Art. 28. Normas urbanización.
Art. 29. Obras de urbanización.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998
El Secretario

12.1.- GENERALIDADES

Art. 1. Naturaleza jurídica

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de desarrollo del planeamiento establecido con carácter general para el Sector SAU-29 de Suelo Apto para Urbanizar por las Normas Sudsidiarias Municipales de Planeamiento del Ayuntamiento de Villaquilambre, cuyas directrices constituyen su base. Como tal está configurado como un acto administrativo general productor de normas jurídicas objetivas, presentando así una categoría jurídica mixta, con elementos propios de las Normas y de los Actos. Una vez aprobado, y publicada su aprobación definitiva, vincula tanto a los particulares como a la Administración, siendo inmediatamente ejecutivo, y al propio tiempo, como norma de ordenación urbanística del Sector, podrá ser modificado cuando existan circunstancias que así lo aconsejen.

Art.2. Ámbito territorial

Su ámbito de aplicación está constituído por el Sector SAU-29 de Suelo Apto Para Urbanizar definido en las N.S.M.P. de Villaquilambre, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 21 de Diciembre, ámbito de aplicación que aparece delimitado en la diferente documentación gráfica que constituye este documento. Presenta una extensión superficial de 94.578 m2 y los terrenos resultan parcialmente afectados por los actuales términos de Robledo de Torío y Villarrodrigo de las Regueras.

Art. 3. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el Sector, de carácter provisional o definitivo, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el art. 134 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992 de 26/6/92. Los efectos de la aprobación del Plan son los que con carácter general se recogen en el Cap. IV, Título III de dicha Ley (art. 132 a 137).

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

Art. 4. Órganos actuantes

El desarrollo formal de este Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada, correspondiendo su aprobación a los órganos municipales con las modificaciones que se puedan introducir como consecuencia de su tramitación y exposición pública.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 19-3-99
La 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION

12.2.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN

Art. 5. Vigencia

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido que se puedan derivar de su revisión o modificación legalmente tramitada y aprobada.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE en Sesión
del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, - 7 SET. 1998
El Secretario

Art. 6. Revisión

No se prevé la revisión del Plan Parcial, que está destinado a ser ejecutado tras su aprobación definitiva, de acuerdo con su propio Plan de Etapas. Ello no obstante, cabe contemplarse su eventual revisión, derivada de la que pudiera llevarse a cabo por las N.S.M.P. del Municipio, que en ningún caso podrá afectar sino a las normas de edificación, respetando los derechos adquiridos derivados de la aprobación y ejecución del Plan Parcial.

Art. 7. Revisión del Plan de Etapas

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el Plan de Etapas podrá prever de antemano, justificándola adecuadamente, la alteración de sus previsiones temporales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan y la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones (art. 54.2 del R.P.)

Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99

Art. 8. Modificaciones

Para las modificaciones de cualquier elemento del Plan Parcial se estará a lo dispuesto en el art. 1.5.5 de las Normas Subsidiarias Municipales y lo señalado en la legislación urbanística.

Art. 9. Interpretación de los documentos del Plan

Las previsiones contenidas en estas ordenanzas, en regulación de cada una de las zonas de suelo, son las de aplicación a través de la concreta determinación de los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Plan Parcial argumento alguno en contra de la calificación reflejada en los mismos.

En caso de discordancia entre planos, prevalecerá el que específicamente regule el aspecto de la ordenación de que se trate. Se estará asimismo a lo dispuesto en el art. 1.8 de las N.S.M.P.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en
Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, 25 NOV. 1998
El Secretario

12.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 10. Marco normativo

El contenido normativo básico que establece el régimen jurídico del suelo de este Plan Parcial se recoge en el Título I de la L.S., R.D.L. 1/1992, art. 5 a 45, en lo que sea de aplicación.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento d
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado
del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998

Art. 11. Tipo y categoría de suelo

El Sector SAU-29 está clasificado como "Suelo Apto para Urbanizar". De acuerdo con la legislación urbanística, este suelo se equipara al Suelo Urbanizable Programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo. A efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el S.A.U. se equipara al S.U.P.

Art. 12. Solar

Será de aplicación lo establecido en los art. 3.4 y 5.2.10 de las N.S.M.P. a los efectos de los requisitos que deben reunir los terrenos para tener la consideración de solar, condición que faculta para ejercitar el derecho a edificar una vez se halla completado el proceso de gestión urbanística.

Art. 13. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades (art. 20 L.S.)

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder el susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el presente Documento fue aprobado INICIALMENTE, en
Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se regulan en el art. siguiente (art. 23 de la Ley del Suelo).

Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

Art. 14. Facultades urbanísticas de la propiedad. (art. 23 L.S.)

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose como tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o de su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley del Suelo.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluída con sujección a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley o en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

Art. 15. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

De acuerdo con la Ley 7/1997 de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo, se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle.

Art. 16. Determinaciones de las N.S.M.P.

Las determinaciones específicas de aplicación para el Sector serán las que se contienen en el Apartado 10.6 "Areas de reparto y aprovechamientos" y art. 12.3 "Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación de las zonas de ordenanza" del Cap. 12 de las N.S.M.P, incorporadas a la normativa una vez se ha procedido a la reclasificación del suelo afectado por el Plan Parcial citada al principio de este documento. Algunas de ellas son las siguientes:

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de V...
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIA... del Pleno Municipal en Sesión de ... 1998

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de V...
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Municipal en Sesión de 6 NOV. 1998
En Villamañán, a 26 NOV. 1998

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Superficie	94.578 m2
Uso principal	Residencial unifamiliar extensiva
Densidad máxima	10,90 viv / Ha
Nº máximo viv.	103
Edificab. máxima privada	0.236 m2/m2 (22.320,41 m2)
Sistema de actuación	Compensación

DON MIGUEL HIDALGO GARCÍA, Secretario del Ayuntamiento d
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado in
del Pleno Municipal de fecha - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 7 SET. 1998
El Secretario

Art. 17. Zonificación. Calificación del suelo

El Sector se divide en zonas de calificaciones diversas:

ÁREAS PRIVADAS	
Vivienda unifamiliar extensiva III (10)	**EXT**
Equipamiento uso terciario de carácter privado	**E. T. P**
ÁREAS PÚBLICAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	
Equipamiento público socio-cultural	**P.S.**
Equipamiento educativo	**E**
Equipamiento público sin determinar	**E.S.D.**
Zonas verdes y áreas libres de cesión local	**ZV**
Viales públicos de carácter general y local	

Esta zonificación se desarrolla en detalle en el Apartado de Normas Particulares por Zonas. Las suelos con destino a equipamiento, zonas y áreas verdes, viales y demás espacios de dominio y uso público, serán de cesión obligatoria y gratuita en los términos, límites y condiciones que resultan de la aplicación de la legislación urbanística del suelo así como en las N.S.M.P. de Villaquilambre.

Art. 18. Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución.

A los efectos de la delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, se estará a lo dispuesto en lo señalado en el art. 3.2.1. de las N.S.M.P. En función de la entidad y características del Sector se delimita una única Unidad de Ejecución correspondiente a la totalidad del mismo.

DON MIGUEL HIDALGO GARCÍA, Secretario del Ayuntamiento de
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado inicialmente en
Sesión del Pleno Municipal de fecha 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

Art. 19. Determinación del sistema de actuación.

En aplicación de lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales y artículos concordantes de la legislación del Suelo, se establece como sistema de actuación para la ejecución del Sector el de Compensación, a desarrollar mediante el correspondiente Proyecto de Compensación, todo ello en coherencia con lo señalado en el art. 3.2.2. de las citadas Normas en relación a las actuaciones de iniciativa privada.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
Leon, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 20. Estudios de Detalle.

No se prevé para ninguna zona del ámbito de actuación el desarrollo de la ordenación mediante estudios de Detalle. No obstante lo anterior, cuando concurran alguna de las causas que se señalan en la legislación urbanística o en el art. 3.5.5. de las N.S.M.P., podrán redactarse Estudios de Detalle con el contenido y tramitación que en ellos se señalan.

Art. 21. Parcelaciones

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaq...
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIA...
definitivamente en sesión de fecha 17 SET. 1998 4 SET. 1998
El Secretario

1. El régimen legal aplicable a las parcelaciones urbanísticas es el que se desarrolla en los apartados 3.5.11 y 5.2 de las N.S.M.P. y en lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Las parcelas que resulten del desarrollo y gestión del Sector se definen como aquellas fracciones de suelo aptas para ser transformadas en solar, delimitadas con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación, al número de viviendas y asegurar la unidad de edificación.

3. Se define como parcela mínima de carácter privado a los efectos del desarrollo y gestión del presente Plan, aquélla que cuente con una superficie mínima de 600 m2 y con un frente mínimo de 18 m.

Art. 22. Proyectos de Urbanización

La definición, requisitos formales, determinaciones y competencias de los Proyectos de Urbanización, se recogen en el art. 3.4.6. de las N.S.M.P., siendo también de aplicación las Normas generales para la Urbanización que se recogen en el Cap. 6 de las mismas.

12.4.- NORMAS URBANISTICAS DE EDIFICACION

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE en
Sesión del Pleno Municipal celebrada el día 25 SET. 1998 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a

Art. 23. Introducción

Las N.S.M.P. de Villaquilambre contienen una regulación exhaustiva de las condiciones de edificación y uso del suelo para los distintos tipos de ordenación. El ámbito del Sector se considera sometido a la normativa de edificación que con carácter general se encuentra recogida en las mencionadas Normas, con algunas excepciones que se señalan.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10.3.99
León 26.3.99
EL SECRETARIO DE LA COMISION

Art. 24. Aplicación subsidiaria de las N.S.M.P. de Villaquilambre

En el presente Plan Parcial se regulan con carácter específico algunos aspectos de la ordenación desarrollada en su ámbito. En aquellos aspectos no regula específicamente por las presentes O... se entenderán de aplicac subsidiariamente los artí... como pertinentes de las N.S.M.P. de Villaquilambre.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de V...
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 19..
En Villaquilambre, a 7 SET. 1998
El Secretario

...nes a los distintos tipos de ordenación.

NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

Serán de aplicación a las distintas zonas del Plan Parcial la regulación de usos que se contiene en el CAP. 4 de las N.S.M.P., apartados 4.1. al 4.4., con las precisiones que a continuación se señalan:

Art. 4.3.2. Uso terciario: Comercial, Oficinas, Hostelero:

Dentro del ámbito de las áreas calificadas específicamente como de uso terciario privado se consideran incluídas y admitidas las actividades recreativas y de hostelería tales como cafeterías y restaurantes que se regularán por la normativa sectorial que les afecta, fundamentalmente el R.D. de Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Art. 4.4.1- Uso residencial:

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

Será suficiente con que la parte acristalada en contacto con el ambiente exterior del alojamiento no sea menor de una décima parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentre.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 2 5 ... 1998
El Secretario

E. *Condición de superficie y dimensiones mínimas.*

La altura libre mínima, de suelo a techo, de los espacios destinados a vivienda será de 2,50 m. Esta altura se medirá hasta la parte plana inferior del piso, pudiendo admitirse 2,40 m. de altura hasta la cara inferior de las viguerías vistas en el caso de que existan.

Art. 4.4.2. Uso Terciario: Comercial, oficinas y hostelero

B. *Uso comercial*

Las condiciones de comunicación de la planta baja con el sótano o semisótano se regularán por la normativa sectorial y NBE-CPI-96.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
...ada el 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

AREAS DE DOMINIO PRIVADO

A.- ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA. **EXT**

Corresponde a las zonas de vivienda unifamiliar extensiva cuyos parámetros de regulación particulares se recogen en la ficha adjunta y cuya delimitación se contiene en los planos de ordenación del presente Plan Parcial mediante la abreviatura EXT.

Se distinguen las siguientes subzonas afectadas por la Ordenanza EXT:

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villa
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE
del Pleno Municipal, celebrada el día 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 7 SET. 1998
El Secretario

EXT 1:

SUPERFICIE:	3707 m2
N° MAXIMO DE PARCELAS	6
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	1201m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	1201u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

EXT 2:

SUPERFICIE:	7827 m2
N° MAXIMO DE PARCELAS	13
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	2536 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	2536u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre, e.a.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en la
Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

EXT 3:

SUPERFICIE:	9638 m2
N° MAXIMO DE PARCELAS	16
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	3123 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	3123 u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

EXT 4:

SUPERFICIE:	8674 m2
N° MAXIMO DE PARCELAS	14
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	2811m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	2811u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el 10-3-99
26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

EXT 5:

SUPERFICIE:	10889 m2
Nº MAXIMO DE PARCELAS	18
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	3528 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	3528 u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de [illegible]
CERTIFICO: Que el [illegible] fué aprobado inicialmente
del Pleno Municipal [illegible]
- 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998
El Secretario

EXT 6:

SUPERFICIE:	10889 m2
Nº MAXIMO DE PARCELAS	18
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	3528 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	3528 u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

EXT 7:

SUPERFICIE:	10872 m2
Nº MAXIMO DE PARCELAS	18
EDIFICABILIDAD NETA	0.324 m2/m2
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	3523 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MAXIMAS	3523 u.a.
OCUPACION MAXIMA SUELO	25%

A continuación se adjunta la ficha de zona en la que se recogen los parámetros reguladores correspondientes a vivienda unifamiliar extensiva III (10):

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente [illegible] fué aprobado [illegible]
Sesión del Pleno [illegible]
- 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
y en 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

NOMBRE:	Unifamiliar Extensiva III (S.A.U-29)
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en los planos con el código 10
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Edificación aislada
USO CARACTERISTICO:	Residencial

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO:	Marcadas en los planos de ordenación
SUELO APTO PARA URBANIZAR:	A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA 600 m2

FRENTE MINIMO (a) 18 m2

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de [illegible]
CERTIFICO: Que el presente fue aprobado [illegible]
del Pleno Municipal [illegible] de fecha - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998
El Secretario

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	0,324 m2/m2
OCUPACION MAXIMA:	25%
ALTURA MAXIMA (h)	2 Plantas(PB + 1) / 6,5m

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1):	Mínimo 3m
LINDEROS LATERALES (S_2):	Mínimo 3m
LINDERO POSTERIOR (S_3):	Mínimo 3m
OTROS EDIFICIOS (S_4):	Con ventanas mín. 2/3h S'_4 - Sin ventanas mín. 1/2h

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA:	15 m2
ALTURA MAXIMA (h'):	1 planta (3m)
SEPARACION A LINDEROS (S_5):	Mayor de 3m
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6)	Mayor de 3m

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que [illegible]
de fecha 16 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

OBSERVACIONES

(1) No computan.

Será obligatoria la dotación de un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela. Una de las plazas podrá ir descubierta en la parcela, debiéndose grafiar en el proyecto de edificación.

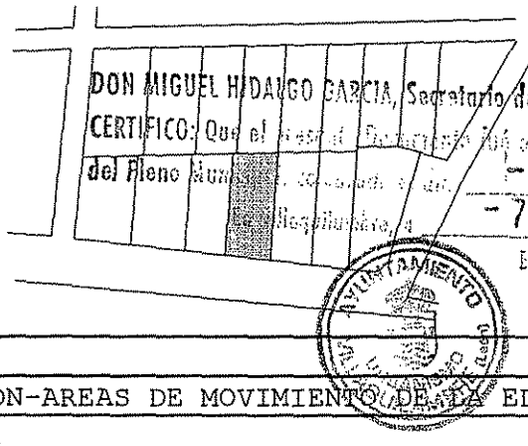
(2) Podrán realizarse edificaciones auxiliares pareadas, entre dos parcelas contiguas, adosándose por el lindero común.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrado el 10-3-99
26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva III (S.A.U-29)
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 10
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada
USO CARACTERISTICO: Residencial

PARCELACION



DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villa-
CERTIFICO: Que el [illegible] del Pleno Municipal [illegible]
- 4 SET. 1998
- 7 SET. 1998
El Secretario,

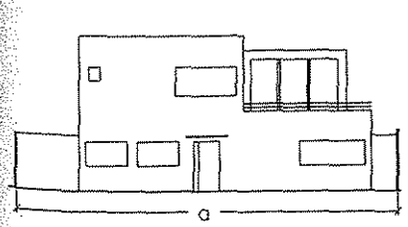
CONDICIONES DE OCUPACION-AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

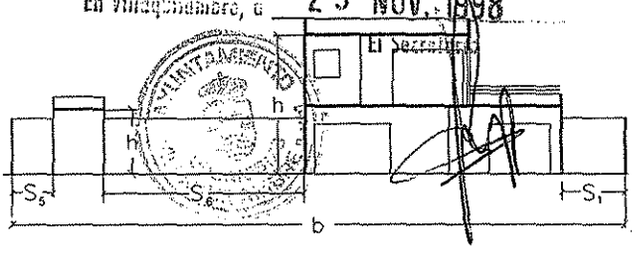
1. Frente mínimo de parcela.
2. Fondo mínimo de parcela.
3. Fondo máximo de edificación.
4. Altura de la edificación principal.
5. Altura de la edificación auxiliar.
6. Distancia a alineación exterior.
7. Distancia a linderos laterales.
8. Distancia a lindero posterior.
9. Distancia a otros edificios.
10. Distancia edif. auxiliar a linderos.
11. Distancia a edif. aux. a edif.principal.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villa-
CERTIFICO: Que el [illegible] Pleno [illegible]
Sesión del Pleno [illegible] - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario,

EDIFICACIONES





NOMBRE: Unifamiliar Extensiva III (S.A.U-29)
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 10
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada
USO CARACTERISTICO: Residencial

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las normas generales de la edificación.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrado el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998
El Secretario

USOS

PRINCIPAL
Uso residencial, categoría 1ª

COMPLEMENTARIOS
- Uso Residencial, categoría 2ª
- Uso Terciario Comercial, categorías 1ª y 2ª, Oficinas, Hospedaje
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Agropecuario, categoría 1ª.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10.3.99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrado el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

B.- EQUIPAMIENTO DE USO TERCIARIO DE CARACTER PRIVADO. **E.T.P.**

Corresponde a la zona definida en los planos de ordenación del presente Plan Parcial mediante la abreviatura E.T.P. destinada a Equipamiento de uso Terciario de carácter Privado y cuyos parámetros de regulación particulares se detallan a continuación.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

NOMBRE:
Equipamiento de uso Terciario de carácter Privado. E.T.P.
SUPERFICIE:
2156 m2
FRENTES DE PARCELA:
Los que se reflejan en los planos de ordenación
EDIFICABILIDAD NETA (1294 / 2156 = 0.6 m2/m2)
0.6 m2/m2
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:
1294 M2 (1)
COEFICIENTE PONDERACION USO:
C=1.6
UNIDADES APROVECHAMIENTO DEL USO CARACTERISTICO
2070 u.a.
OCUPACION MAXIMA PARCELA
40 %
ALTURA MAXIMA (h)
2 Plantas (PB+1) 8.00 m. hasta último forjado o alero
POSICION DE LA EDIFICACION
La edificación podrá disponerse libremente dentro de los límites de la parcela, debiendo respetarse una separación mínima de 8.00 m. de dicha edificación al lindero posterior en contacto con parcelas de unifamiliar extensiva.
OBSERVACIONES:
Será obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una plaza por cada 100 m2 de superficie construida, para los usos permitidos de comercial, actividades recreativas, hostelería y usos complementarios de éstos.
Si hubiese comercio alimentario de superficie superior a 400 m2 se estará a lo dispuesto en el art. 4.4.2.B.13 de las Normas Subsidiarias.
(1) Las superficies bajo rasante no computarán en los términos señalados en el punto E del art. 5.5.2. de las Normas Subsidiarias.
PARCELACION:
El area objeto de regulación no podrá parcelarse.
CONDICIONES ESTETICAS.
La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su adecuación a las Normas Generales de Edificación.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998
El Secretario

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

USO PRINCIPAL

Uso Terciario, Comercial, categorías 1ª y 2ª, y hostelería, que se regularán por el art. 4.4.2 de las Normas Subsidiarias y la normativa sectorial propia. No será de aplicación lo señalado en el punto B.1 del art. 4.4.2. en relación a comunicación entre plantas, siendo de aplicación directamente la NBE-CPI-96.

USOS COMPLEMENTARIOS

Uso terciario, oficinas.
Uso de aparcamiento.
Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día 24 SET. 1998
En Villaquilambre, a 23 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

AREAS DE CESION OBLIGATORIA Y DOMINIO Y USO PUBLICO

C.- ZONA EQUIPAMIENTO PUBLICO-SOCIAL. P.S.

Corresponde a la zona definida en los planos de ordenación del presente Plan ...rcial mediante la abreviatura P.S. destinada a Equipamiento Público-Social de cesión ...cal y cuyos parámetros de regulación particulares se detallan a continuación.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de ...
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado ... en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 23 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

NOMBRE:
Equipamiento Público-Social. P.S.
SUPERFICIE:
225 m2
DOTACION OBLIGATORIA SG/ R.P.
2 m2/viv. x 103 = 206 m2
FRENTES DE PARCELA:
Los que se reflejan en los planos de ordenación
EDIFICABILIDAD NETA
2,5 m2/m2
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:
562 M2 (1)
OCUPACION MAXIMA PARCELA
75 %
ALTURA MAXIMA (h)
3 Plantas (PB+2)/10.00 m. hasta último forjado o alero
POSICION DE LA EDIFICACION
La edificación podrá disponerse libremente dentro de la parcela al encontrarse rodeada por espacios libres.
OBSERVACIONES:
No será obligatoria la dotación de aparcamiento en la parcela pues queda cubierto con el existente en la vía pública.
(1) Las superficies bajo rasante no computarán en los términos señalados en el punto E del art. 5.5.2.de las Normas Subsidiarias.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — SAU-29

NOMBRE: SAU-29
NUCLEO: Villarrodrigo de las Regueras - Robledo de Torio
CLASE DE SUELO: Apto para urbanizar

USOS PERMITIDOS

DOMINANTE	COMPLEMENTARIOS
- Uso Residencial	- Uso Terciario: Comercial, en categorias 1ª y 2ª. - Uso de Aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso Agropecuario, categoría 1ª.

D. MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villarrodrigo de las Regueras.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 23 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las ordenanzas reguladoras de la edificación se ajustarán a unos parámetros similares a los siguientes, sin perjuicio de una mayor definición y ajuste en el Plan Parcial, para cada uso:

Residencial:
Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada.
Parcela mínima: 600 m2
Ocupación de Parcela: máximo 25%

D. MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villarrodrigo de las Regueras.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 5 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 23 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

Terciario en zona de ordenanza exclusiva:
Tipología: Edificación de ordenación libre.
Parcela mínima: 2000 m2
Aparcamientos: Mínimo una (1) plaza por cada 100 m2

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

JUNTA DE CASTILLA Y LEON · Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio · DELEGACION TERRITORIAL · LEON

PARCELACION:

El área objeto de regulación no podrá parcelarse.

CONDICIONES ESTETICAS.

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona serán libres, sin perjuicio de su adecuación a las Normas Generales de Edificación.

USO PRINCIPAL

Uso dotacional: Equipamiento Categoría 3ª y 4ª Público-Social.

USOS COMPLEMENTARIOS

Uso de aparcamiento.

Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras

Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 7 SET. 1998
El Secretario

D.- ZONA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: E

Corresponde a la zona definida en los planos de ordenación del presente Plan Parcial mediante la abreviatura E, destinada a Equipamiento Público Educativo de cesión local y cuyos parámetros de regulación particulares se detallan a continuación.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

NOMBRE:

Equipamiento Público Educativo E

SUPERFICIE:

1031 m2

DOTACION OBLIGATORIA SG/ R.P.

10 m2/viv. x 103 = 1030 m2

FRENTES DE PARCELA:

Los que se reflejan en los planos de ordenación

EDIFICABILIDAD NETA

1 m2/m2

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:

1031 M2 (1)

OCUPACION MAXIMA PARCELA

60 %

ALTURA MAXIMA (h)

2 Plantas (PB+1)/7.00 m. hasta último forjado o alero

POSICION DE LA EDIFICACION

La edificación podrá disponerse libremente dentro de los límites de la parcela, debiendo respetarse una separación mínima de 3.00 m. a la zona colindante de vivienda unifamiliar extensiva.

OBSERVACIONES:

Una plaza por cada 150 m2 de superficie construída.

(1) Las superficies bajo rasante no computarán en los términos señalados en el punto E del art. 5.5.2. de las Normas Subsidiarias.

PARCELACION:
El área objeto de regulación no podrá parcelarse.
CONDICIONES ESTETICAS.
La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su adecuación a las Normas Generales de Edificación.
USO PRINCIPAL
Uso dotacional: Equipamiento. Categoría 2ª, Guardería.
USOS COMPLEMENTARIOS
Uso de aparcamiento.
Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 7 SET. 1998
El Secretario

E.- ZONA EQUIPAMIENTO PUBLICO SIN DETERMINAR. E.S.D.

Corresponde a la zona definida en los planos de ordenación del presente Plan Parcial mediante la abreviatura E.S.D., de cesión local, destinada a albergar Equipamiento Público sin uso determinado, así como aquellas construcciones que recogen los equipos centralizados de servicios, como pueden ser los de transformación eléctrica o alumbrado. Los parámetros de regulación particulares se detallan a continuación.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

NOMBRE:
Equipamiento Público sin Determinar E.S.D.
SUPERFICIE:
541 m2
DOTACION OBLIGATORIA SG/ R.P.
No existe obligación
FRENTES DE PARCELA:
Los que se reflejan en los planos de ordenación
EDIFICABILIDAD NETA
1 m2/m2
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:
541 M2 (1)
OCUPACION MAXIMA PARCELA
60 %
ALTURA MAXIMA (h)
2 Plantas (PB+1)/7.00 m. hasta último forjado o alero
POSICION DE LA EDIFICACION
La edificación podrá disponerse libremente dentro de los límites de la parcela, debiendo respetarse una separación mínima de 3.00 m. al límite del Sector.
OBSERVACIONES:
Una plaza por cada 150 m2 de superficie construída.
(1) Las superficies bajo rasante no computarán en los términos señalados en el punto E del art. 5.5.2. de las Normas Subsidiarias.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado DEFINITIVAMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

PARCELACION:
El área objeto de regulación no podrá parcelarse.
CONDICIONES ESTETICAS.
La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su adecuación a las Normas Generales de Edificación.
USO PRINCIPAL
Uso de Equipamiento a determinar por el Excmo. Ayto.
Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras y sus construcciones complementarias.
USOS COMPLEMENTARIOS
Uso de aparcamiento.
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE por el Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a - 7 SET. 1998
El Secretario

F.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. ZV

Corresponden a las áreas definidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial mediante la abreviatura ZV, destinadas a Zonas Verdes y Espacios Libres d e cesión local y cuyos parámetros de regulación particulares se detallan a continuación:

NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

NOMBRE:
Zonas Verdes y Espacios Libres ZV
SUPERFICIE:
9468 m2
DOTACION OBLIGATORIA SG/ R.P.
18 m2/viv. o 10% superficie total ordenada = 9458 m2
FRENTES DE PARCELA:
Los que se reflejan en los planos de ordenación
EDIFICABILIDAD NETA
Suelo no apto para edificar (1)
OBSERVACIONES:
(1) Se toleran las pequeñas construcciones de carácter provisional que se señalan en el art. 4.3.7 de las Normas Subsidiarias.
PARCELACION:
El área objeto de regulación no podra parcelarse.
USO PRINCIPAL
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS COMPLEMENTARIOS
Uso de Aparcamiento.
Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

G.- RED VIARIA PUBLICA DE CARACTER LOCAL Y GENERAL

Corresponden a las áreas definidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial como integrantes de la red viaria pública de carácter local y general.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a -7 SET. 1998
El Secretario

NOMBRE:
Red viaria pública de carácter local y general
SUPERFICIE:
18661 m2
DOTACION OBLIGATORIA SG/ R.P.
No se determina
OBSERVACIONES:

(1) En los planos de ordenación se observa el diseño y características del trazado, indicándose secciones, latitudes y perfiles de las distintas vías, así como aparcamientos proyectados. Se grafían 16 plazas en superficie, que pueden computar a los efectos de las dotaciones mínimas de aparcamiento exigidas por el Reg. de Planeamiento al no alcanzar el 50 % del número correspondiente a viviendas, es decir 103. Se grafían asimismo un 2% de plazas destinadas a usuarios minusválidos.

USO PRINCIPAL

Red viaria pública, Servicios Urbanos e Infraestructuras, aparcamiento.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 10-3-99
León, 26-3-99
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

JUNTA DE CASTILLA Y LEON · Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León · DELEGACION TERRITORIAL ·

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 25 NOV. 1998
El Secretario

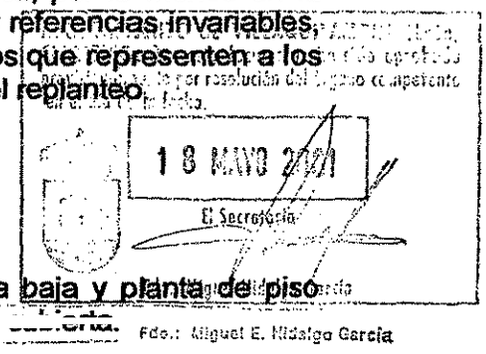
EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-30

CAPITULO III.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art. 37 CONDICIONES TECNICAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS

1.- Corresponderá al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial. Igualmente, la fijación de la rasante a que deben ajustarse los accesos y sendas peatonales, que se construyan frente a los edificios. Dichas rasantes podrán sufrir ligeras variaciones al realizar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.- Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a un lugar, deberá estar éste libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación, debiendo, además, el propietario tener perfectamente deslindada su finca, por lo menos en la parte de ella afectada por estas líneas y marcas, con puntos y referencias invariables, la verdadera situación de las líneas y rasantes y los Facultativos que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven estas líneas hasta el replanteo.



Art. 38 ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

La altura de los edificios para este Plan Parcial es de planta baja y planta de piso como máximo para todos los casos, con aprovechar[illegible]

Como mínimo, el número de plantas a edificar será el de una menos de las máximas, es decir, planta baja.

La altura máxima de los edificios se medirá sobre la vertical en el punto medio de la línea de la fachada, si su longitud no llega a 10 metros. Si los sobrepasa, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se establece en 6,50 metros.

Art. 39 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Sótanos.- Se entiende la totalidad de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.- Se entiende por semisótano la planta de edificación cuyo techo sobresalga, en todo o en parte, un máximo 1 m sobre la rasante de la acera o del terreno.

El uso residencial en sótanos y semisótanos no podrá superar un máximo del 20 % del permitido sobre rasante. Solamente se podrá superar este porcentaje para aparcamiento e instalaciones

La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 metros para el uso de aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros; de 2,50 metros para usos ligados a la vivienda unifamiliar.

Art. 40 PLANTAS BAJA Y PISO

Planta baja.- Se entenderá por planta baja aquella cuyo perímetro se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

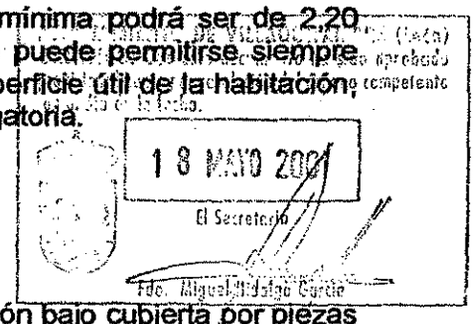
En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una plar__ _e sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja; para las parcelas, con frente a dos espacios opuestos, la cota de planta baja en cada frente se tomará como si se tratase de parcela independiente, cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana o bloque.

La altura mínima libre de la planta baja será de 2,80 metros y la máxima de 3,80 metros.
Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo, el nivel de su pavimento 30 cms. con respecto al pavimento del portal o acceso.

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros, excepto en volúmenes singulares de la vivienda unifamiliar donde el máximo será de 5 metros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.



Art. 41 PLANTA BAJO CUBIERTA

A los edificios de carácter unifamiliar se permitirá la ocupación bajo cubierta por piezas habitables, computándose, a efectos de edificabilidad, la zona en la que la línea de la altura libre sea superior a 1,50 metros.

Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

Art. 42 CUBIERTA

La cubierta puede ser plana o inclinada. En este último caso, puede ser con formas libres y faldones partidos, cuya pendiente máxima será de 45º. La altura máxima a la cumbrera, medida interiormente, será de 4,20 metros. Se autorizan buhardillas, ventanas tipo Velux y cualquier otra ventana vertical que queda por debajo de la línea de cubierta, incluso con salidas a terrazas con frente máximo de 3 mts.

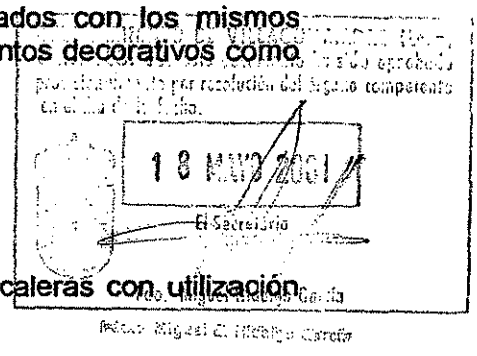
Art. 43 ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre las alturas fijadas en los puntos anteriores sólo se permitirán elevar las siguientes instalaciones: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración,

conductos de ventilación o humos, claraboyas, remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.

La disposición de estos elementos, cuyas dimensiones estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá conjuntamente para todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación y se encontrarán inscritos dentro del plano de 45 grados a partir de 0,50 metros de altura sobre la altura máxima de fachada, excepto en viviendas unifamiliares, donde todos estos elementos serán libres.

Los elementos, por encima de la altura máxima, serán tratados con los mismos materiales que la fachada y han de quedar cubiertos por elementos decorativos como antepechos o celosías.



Art. 44 ESCALERAS

1.- Salvo las excepciones que se detallen en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cms. y una contrahuella máxima de 17,5 cms., siendo 12 el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla será de 0,90 mts.

Se prohiben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos, medidas de peldaños y formas libres.

2.- En viviendas unifamiliares no es necesaria iluminación de las escaleras directamente, pudiendo hacerse a través de otros espacios o con formas y diseños libres.

Art. 45 CUERPOS SALIENTES

Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada.

En caso de edificación unifamiliar, los cuerpos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

Art. 46 ELEMENTOS SALIENTES

1.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de edificación. Se consideran como tales: las jardinerías, los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen, en esta definición, los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2.- El vuelo de los elementos salientes tendran iguales limitaciones que los de los cuerpos salientes, admitiéndose en planta baja siempre que no sobresalgan más del cincueteavo del ancho del vial, o de la distancia entre bloques o puestos, en caso de edificación abierta, sin exceder jamás de 0,30 mts., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 cms.

En caso de edificación unifamiliar, los elementos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

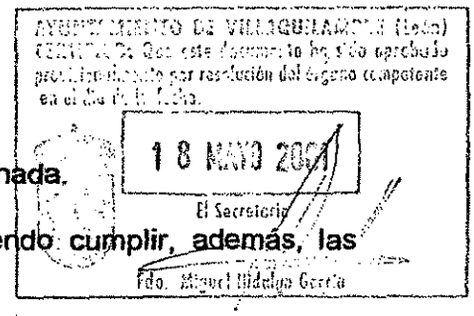
Art. 47 CORNISAS Y ALEROS

En las zonas de ordenación abierta, los salientes máximos sobre la línea de edificación serán 1/10 de la distancia al bloque o edificación más próxima, sin superar, en ningún caso, los 2,50 metros, exceptuándose los edificios unifamiliares que podrán tener dimensiones libres.

Art. 48 SEPARACIONES MINIMAS ENTRE LAS EDIFICACIONES

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluídos sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies reglados verticalmente.

La separación mínima entre edificios se indica en la Ordenanza Reguladora para los distintos usos.



Art. 49 MUESTRAS

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

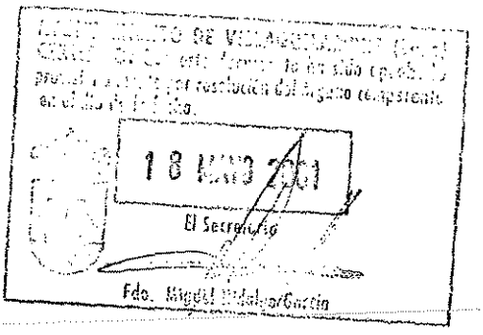
b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho no superior a 0,90 mts., situado sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 mts. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 mts., podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios destinados a uso comercial, podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 mts. de altura máxima, sin tapar los huecos de la edificación.

d) Se admitirán también muestras de letras sueltas sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensiones no superiores a 0,90 mts. por 0,40 mts. En ningún caso, las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la

instalacion y con las condiciones anteriores, iran situadas a una altura superior a 3 mts. sobre la rasante de la calle o terreno.



Art. 50 BANDERINES

No se permitirá la instalación de banderines.

Art. 51 PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estaran dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 52 AISLAMIENTOS

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

Art. 53 RED DE DESAGÜE

1.- Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables que tengan su correspondiente ventilación y que evacúe las aguas fecales independientemente de las aguas de lluvia al alcantarillado general separativo de la calle.

Es, por consiguiente, obligatorio para los propietarios de las fincas el efectuar por su cuenta la conexión de la red general de saneamiento de éstas con el alcantarillado general de la calle, siguiéndose las normas fijadas en los siguientes puntos de este artículo.

2.- El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca, se construirá con tubería de 20 cms. de diámetro interior mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas.

3.- Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro dispuesta en uno de los patios de la finca y, si la finca careciera de ellos, en la acera frente al edificio, pero siempre en punto situado aguas abajo del punto de reunión de todos los desagües de las aguas fecales del edificio. Tendrá este ramal pendiente mínima de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es tubular), por medio de una pieza "T", con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

4.- La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento. Tendrá, en su fondo, un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético.

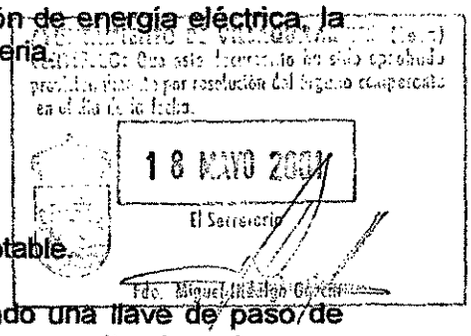
La dimensión interior de esas arquetas será de 40 por 40 cms. y estará adosada a la fachada del edificio.

5.- Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

6.- Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas [illegible] alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

Art. 54 ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.



Art. 55 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

2.- La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso/de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 cms., situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución, será por cuenta del propietario.

Art. 56 APARATOS ELEVADORES

Las instalaciones de ascensores y montacargas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados, sino que han de tener comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún corredor

Art. 57 CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENA T.V., ETC.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depositos de combustible, tanques, nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las normativas vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

3.- Podrán permitirse troneras y tolvas en fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 58 SEÑALIZACION DE FINCAS

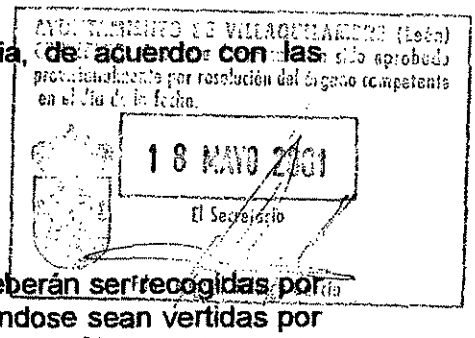
Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 59 ANTENA DE T.V. Y F.M.

Se exigirá la instalación de antena colectiva de T.V. y F.M., de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes, en todos los edificios de viviendas colectivas.

Art. 60 SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.



Art. 61 AGUAS DE LLUVIA

Las aguas de lluvia que caigan sobre la cubierta del edificio deberán ser recogidas por canalones que se colocarán coronando las fachadas, prohibiéndose sean vertidas por gárgolas sobre las vías públicas, sino que deberán ser conducidas por bajadas de zinc, hierro, fibrocemento, etc., al alcantarillado general de pluviales de la calle.

Art. 62 MEDIANERIAS

Será obligación de los propietarios de una finca que alcance mayor elevación que la colindante, ya construída, dejar las paredes medianeras vistas con el mismo tratamiento que el resto del edificio.

Art. 63 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de

edificación y sólo se podrán hacer en planta baja, con tratamiento de materiales idénticos a los de la edificación principal.

Art. 64 CERCAS

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstas; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima con elementos macizos será de 0,50 metros, siendo el resto hasta una altura de 2,00 metros con malla o cierre metálico, que permita el paso del aire. Estas medidas serán desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

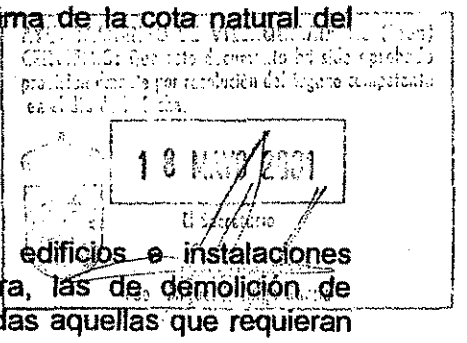
Art. 65 ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

En las parcelas con pendientes y, en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1.- Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 3,00 metros por encima de la cota natural del linde.

2.- Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,00 metros.

3.- En los bordes del área, los muros de contención de tierras no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 2,00 metros, por encima de la cota natural del linde.



Art. 66 OBRAS MAYORES

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios e instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura, las de demolición de edificaciones y, en general, las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyecto técnico.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujección al proyecto aprobado, cuando éste sea exigible 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 nueva licencia, con acompañamiento de planos que describan correctamente la reforma que se pretende introducir.

Art. 67 OBRAS MENORES

Son aquellas obras de reforma o conservación que no afecten a la estructura e instalaciones generales del edificio, cuya licencia se otorgará, previos los correspondientes informes técnicos.

Entre las obras consideradas como menores señalamos las comprendidas en los siguientes apartados:

a) Pintura de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.

b) Pintura, empapelado y estuco de escaleras y portales.

c) Reparación y sustitución de solados.

d) Obras en los retretes, consistentes en colocación [illegible] bajadas interiores.
e) Recorrido de los tejados.

f) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

g) Colocación de andamios y grúas (Direcciones Facultativas visadas por el Colegio respectivo).

h) Enfoscado o revestimiento de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

i) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.

j) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

k) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.

l) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

m) Cerramientos de solares.

n) Demolición y construcción de mostradores y también de tabiques, si se trata de actuaciones meramente puntuales, ya que, en otro caso, serán consideradas obras mayores, debiéndose acompañar, a la petición de licencia, documentación gráfica expresiva de la situación actual del edificio o local y de las obras a realizar.

ñ) Colocación de escayolas y chapados.

o) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos, en todos con vuelos menores de 0,35 mts.

p) Tala de árboles.

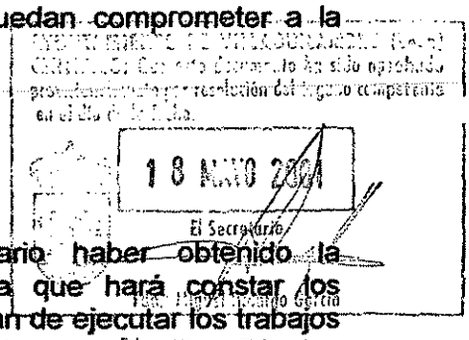
q) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

[illegible] Con este documento [illegible] aprobado provisionalmente por resolución del Órgano competente [illegible]
18 MAYO 2001
El Secretario
[illegible]
Fdo.: Miguel E. Hidalgo García

Art. 68 OBRAS DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS

1.- Las fachadas de los 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 higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco y pintura, como mínimo. La autoridad municipal de oficio, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de esta obligación.

2.- Asimismo, los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en todas sus partes en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.



Art. 69 DERRIBOS

Para proceder a la ejecución del derribo es necesario haber obtenido la correspondiente Licencia Municipal previa solicitud, en la que hará constar los nombres del Contratista y Técnicos bajo cuya dirección se han de ejecutar los trabajos y a la que acompañará, asimismo el pertinente proyecto suscrito por Técnico competente.

Las licencias para efectuar los derribos de los edificios se otorgarán con las siguientes condiciones:

1.- Se regarán con abundancia las fábricas y demás elementos de construcción, a fin de que se produzca el menor polvo posible.

2.- Los escombros y materiales procedentes del derribo se bajarán de la obra haciendo uso de maromas, poleas, espuertas, u otros aparatos y máquinas que faciliten su descenso, prohibiéndose arrojarlos desde lo alto, así como el empleo en fachadas de tolvas o canaletas.

3.- Los materiales procedentes del derribo se transportarán en vehículos convenientemente protegidos y cubiertos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

4.- Se prohibe la utilización de explosivos en las demoliciones, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

5.- Será obligatoria la instalación de una valla de características adecuadas para evitar que los materiales procedentes del derribo puedan causar daño o molestias a quienes transiten por la vía pública.

6.- No interceptará el tránsito por la vía pública con materiales y escombros, que deberán estar situados en el espacio delimitado por la valla.

Art. 70 APEOS

Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar,

acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediese, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio que pueda reclamar los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una pared medianera, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debiera adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en toma puntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANÍN (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha
18 MAYO 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 71 VALLADO DE OBRAS

1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en los de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera o senda peatonal un paso libre de 1,00 metro de ancho para peatones. En caso excepcional y previo informe de los Técnicos Municipales se podrá establecer un paso de ancho inferior.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuándose las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

En casos especiales en que por el Técnico Municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3.- No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas, o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque, con un operario que advierta el peligro y deberán contar con la previa aprobación municipal para todas estas operaciones. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse en trabajo a determinadas horas.

5.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construído el cerramiento definitivo.

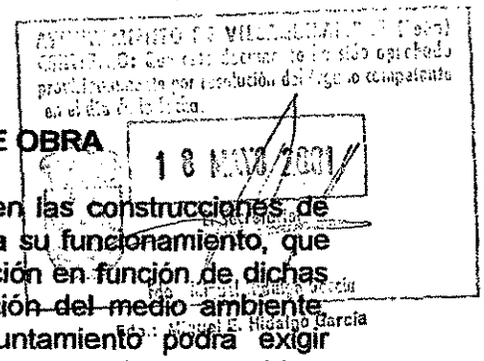
6.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 72 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.



Art. 73 MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA

Los elementos de esta naturaleza que hayan de utilizarse en las construcciones de edificios habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, que tendrá carácter provisional, en tanto sea necesaria su utilización en función de dichas obras y deberán cumplir la normativa vigente sobre protección del medio ambiente, emisión de ruidos y contaminación atmosférica. El Ayuntamiento podrá exigir certificado de instalación, expedido por Técnico competente, cuando lo considere oportuno y siempre que resulte afectada la vía pública.

Se prohibe expresamente la utilización en fachada a la vía pública de tolvas y canaletas, poleas, maquinillas montacargas, etc. en las obras de construcción de edificios, así como cualquier elemento destinado a la construcción del edificio.

Art. 74 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.- Definición:

Comprende las destinadas a edificios de viviendas unifamiliares, cuya disposición será libre, pudiendo disponerse aisladas, adosadas o pareadas.

2.- Condiciones de uso:
Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.
De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

- Usos recomendados: Vivienda unifamiliar.
- Usos admisibles: Recreativos en espacios libres y zonas verdes.
  De edificación para equipamiento social.
  De edificación para actividades terciarias.
  Usos condicionados a la legislación sectorial.
- Usos prohibidos: Los demás

3.- Condiciones de edificación:

- Ocupación: Máximo 60% de la parcela.

- Altura máxima: Planta baja, más una planta de piso, más planta bajo cubierta. (La altura máxima será de 6,50 metros sobre rasante).

- Edificabilidad: La que defina para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.

- Alineaciones: La línea de fachada, tanto la anterior como la posterior, tendrá una separación mínima del correspondiente lindero de 3,0 m.
  Si se retranqueasen respecto a los linderos laterales, la separación mínima sería de 3,0 m.

Art. 75 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS VERDES

1.- Definición:

Comprende las destinadas a plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

2.- Condiciones de edificación:

- Retranqueos.- Cualquier edificación estará separada de los linderos una distancia superior a los 7 metros.

- La altura máxima será de 3,25 metros.

- La edificabilidad será de 0,005 m2/m2.

- La edificación se realizará en módulos cuya superficie máxima será de 25 m2.

3.- Condiciones de uso:

- Comercial.- Se permiten puestos de artículos para niños, flores y periódicos.

- Puestos de bebidas.

- Instalaciones de servicio.- Almacén de útiles de limpieza y servicio, servicio de aseo, invernaderos, puestos de guardería y, en general, cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona.

Todas las obras reguladas en las zonas especiales serán objeto igualmente de aprobación por parte del Ayuntamiento y estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal.

Art. 76 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a equipamiento: Comercial, Deportivo, Sanitario, Escolar, Religioso, etc.

2.- Condiciones de edificación:

- Retranqueos.- Cualquier edificación estará separada de los linderos una distancia superior a los 5 metros, excepto a la carretera que será de 18,00 m.

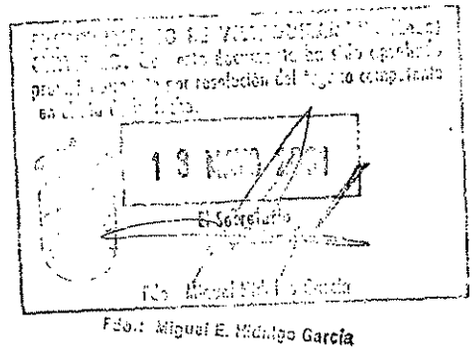
- La altura máxima será de 6,50 metros, excepto para las instalciones puramente deportivas: frontones gimnasios, tribunas, pistas cubiertas, etc., que será la necesaria para el tipo de instalación.

- La edificabilidad será de 0,12 m2/m2.

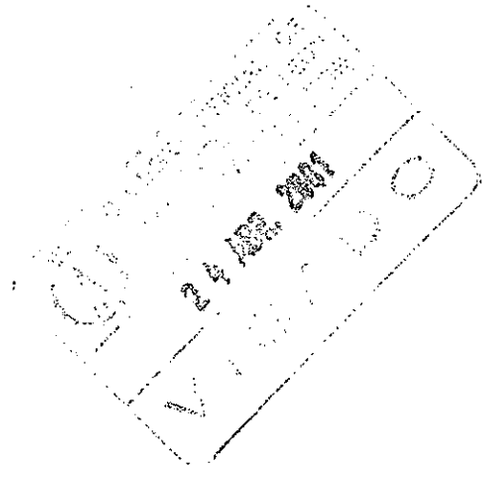
- Ocupación máxima de parcela: 15 %.

LEON – MAYO – 2.000

LOS ARQUITECTO

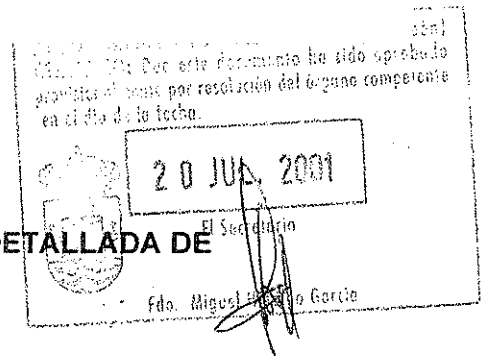


Fdo.: Miguel E. Hidalgo García



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SAU-31

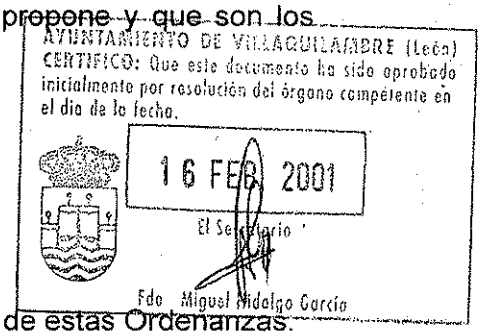
CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO



Art. 7 CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del suelo del Area del SAU - 31 es el Residencial, recogiendo en el mismo una serie de usos compatibles y otros que este P.P. propone y que son los siguientes:

- Residencial.
- Uso Terciario: Comercial y Hotelero.
- Uso Dotacional
- Uso Estacionamiento, Garajes y Aparcamiento.
- Uso Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.



Vamos a definir, a continuación, los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

Art. 8 RESIDENCIAL.-

1.- Definición: Es el edificio, o parte de un edificio, destinado a residencia familiar o colectiva.

2.- Categorías:

- Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.
- Plurifamiliar: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

3.- Situación: El uso residencial no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se permitiría, en estas plantas, dependencias no habitables.

4.- Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino.

5.- Requisitos:
Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Se considerará vivienda exterior la que cumpla los requisitos de una fachada de cinco metros de longitud mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

6.- Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama y un aseo.

7.- Dimensiones y características:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, diez metros cuadrados.
b) El comedor, o cuarto de estar, tendrá un mínimo de catorce metros cuadrados.

c) La cocina tendrá, al menos, siete metros cuadrados.

d) Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de veinte metros cuadrados.

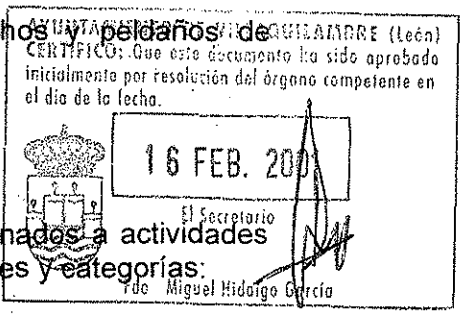
e) El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo. Se le dotará de agua, tendrá un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

f) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de tres metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

g) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, un metro.

h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán, al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independientemente del hueco de la luz y la ventilación.

8.- Las escaleras interiores de viviendas tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.



Art. 9 USO COMERCIAL

1.- Definición.- Es el que corresponde a locales y espacios destinados a actividades terciarias de carácter privado, comprendidas en las siguientes clases y categorías:

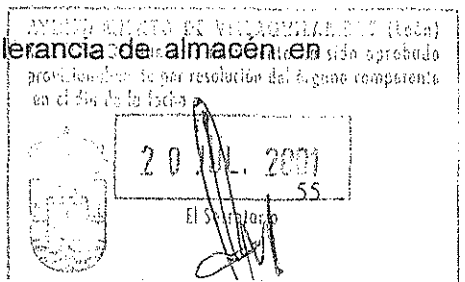
También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, en la que predomine la parte comercial con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

2.- Clasificación.- Se establecen las siguientes categorías:

1.- Edificios con más del 60 por ciento de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

2.- Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la Ordenanza en cada zona.

3.- Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.



4.- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

3.- Distancias.- Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

4.- Condiciones de los locales.- Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan que, a continuación, se establecen por categorías.

4.1.- Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será de 2,80 metros, siendo igualmente la del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,80 metros.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de primera categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo Garrido

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados: un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación, a través de un conducto con salida a cubierta.

La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,20 metros.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo Garrido

h) La luz de la ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total o inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

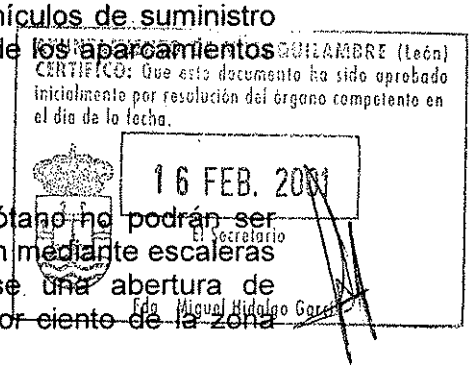
En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la Normativa correspondiente.

j) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego, según lo previsto en la CPI y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., exigiendo proyecto de insonorización cuando así lo crea conveniente el Ayuntamiento.

l) En categorías primera y segunda, cuando la superficie total de los locales incluidas sus dependencias, sobrepasen los 2.000 metros cuadrados, dispondrán, dentro de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro de reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios.

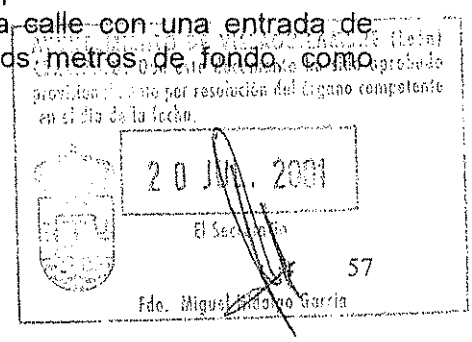


4.2.- Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 1, 3 y 4 categorías que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por ciento de la zona destinada a público en este sótano.

Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio. En los locales que se establezcan, en condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

b) En los edificios de nueva construcción, los de 1, 3 y 4 categorías, que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20 metros y una meseta de dos metros de fondo como mínimo, a nivel del batiente.

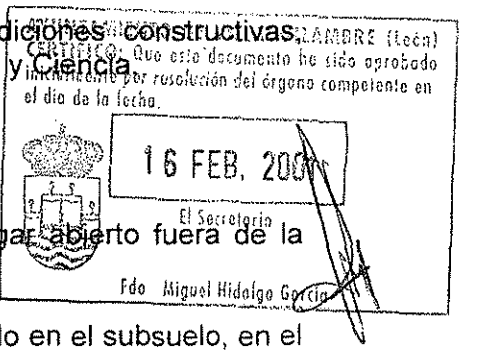


Art. 10 USO DOTACIONAL

1.- Definición.- Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados a dotaciones públicas o privadas relacionadas con el culto, ocio, la cultura y las actividades sociales. Corresponde esta ordenanza al suelo destinado a equipamiento, señalado en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial.
Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirurgica sin hospitalización y centros de aisitencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- 2ª.- Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, en edificio exclusivo.
- 3ª.- Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recrec
- 4ª.- Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- 5ª.- Tanatorios y servicios funerarios, incluso oficinas de servicios.

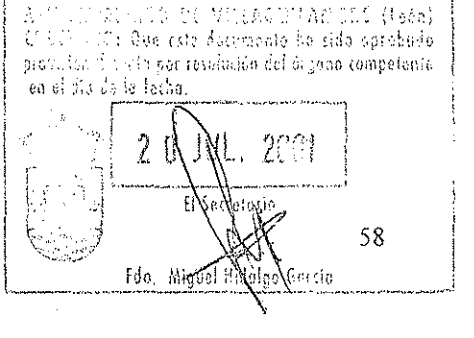
2.- Condiciones.- La tipología característica es la edificación aislada, no se permitirán segregaciones ni parcelaciones en este tipo de uso dotacional.
Las condiciones de aprovechamiento para estas parcelas tendrán una edificabilidad de 2.000 m2. un número de plantas igual a 2 con una altura máxima de 6,50 m. para un uso dotacional educativo.
Para un uso dotacional público de tipo social y comercial, tendrá una edificabilidad de 2.500 m2. Con un número de plantas igual a planta baja y piso, con una altura máxima de 6,50 m.
La situación de las edificaciones dentro de la parcela se separará una distancia mínima de 5 m. con la alineación de vial y 3 m. con el resto de colindantes.
Cuando acojan actividades de reunión y espectáculo, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.



Art. 11 USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

1.- Definición.- Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en el suelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

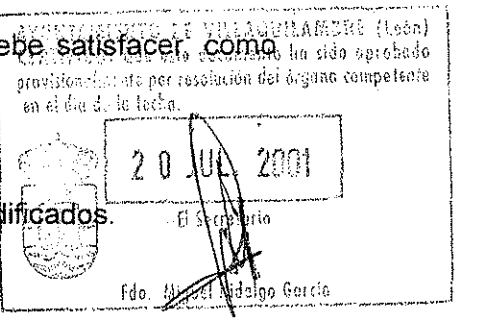


Art. 12 CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS

1.- Agrupación de los espacios de estacionamiento.- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Ordenanzas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos", ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
2.- Tamaño.- Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo, una superficie de suelo rectangular de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

Art. 13 ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO EN ESTE PLAN PARCIAL

Las necesidades globales y aparcamiento que el Plan Parcial debe satisfacer, como mínimo, son las siguientes:

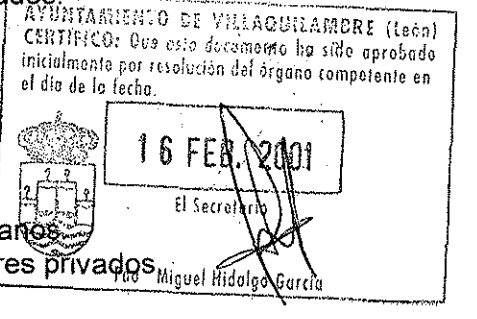


1.- Vivienda: una plaza por cada vivienda dentro de su parcela.

2.- Comercio y servicios: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

3.- Equipamientos:

- Educativos: una plaza cada 200 metros cuadrados edificados.
- Deporte: en general, una plaza cada 150 metros cuadrados construidos.
- Comercial: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.



Art. 14 CLASIFICACION DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS

Se dividen en las siguientes categorías:

1.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
2.- Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

Art. 15 CONDICIONES

La instalación y uso de aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos los accesos, de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, salvo en viviendas unifamiliares, en las que no será obligatoria esta norma.

Art. 16 ACCESOS Y MEDIDAS

Los garajes-aparcamientos se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

- Accesos -

1.- Los garajes-aparcamientos de menos de 500 m2 tendrán un acceso de 3 mts. como mínimo de ancho.

2.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 podrán utilizar como acceso e portal de inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en la mismas condiciones del punto anterior.

3.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 podrán disponer de un solo acces para vehículos, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquel, qu puede consistir en una escalera de acceso, desde el resto del inmueble, dotado d vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retenció para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

4.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 19 por ciento y las rampas e curva del 14 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tre metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medid también en el eje, será, como mínimo, de 6 metros. En viviendas unifamiliares, l pendiente máxima de las rampas, tanto en tramos rectos como en curvos, sera del 2 por ciento.

- Plazas de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que tendrán, como mínimo, un ancho de cuatro metros, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presentan al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
Fdo Miguel Hidalgo García

Art. 17 ALTURA

En garajes-aparcamientos se admite una altura mínima de 2,20 mts. en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cms. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

Art. 18 ASEOS

1.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 dispondrán de un retrete, un lavabo y con superficie mínima de 1,50 m2.

2.- Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará, con entera independencia, para señoras y caballeros.

Art. 19 ESCALERAS

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro, exceptuándose los de viviendas unifamiliares que tendrán formas y medidas libres.

Art. 20 CONSTRUCCION

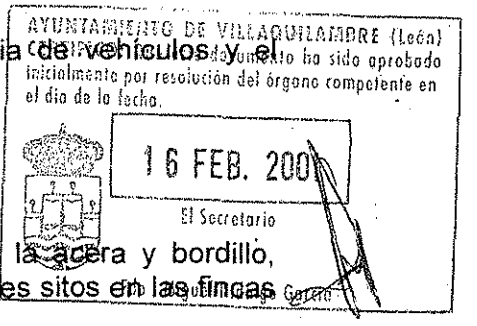
1.- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego, tipo de acuerdo con lo especificado para estos casos en la Norma Básica de Edificación CPI-96 u otra que la sustituya en el futuro.

20 JUN. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

2.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc., siempre que éstos tengan acceso propio independiente y la comunicación de ámbos se realice a través de un vestíbulo de aislamiento, a excepción de las viviendas unifamiliares, donde la comunicación puede ser directa, sin necesidad de otros accesos, ni vestíbulos de aislamiento.

3.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

4.- Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.



Art. 21 VADOS

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Art. 22 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SITUACION PARA LA CONCESION DE VADOS.

a) Normas constructivas.- Las entradas de vehículos a traves de las aceras, deberán construirse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1.- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya y reforzado en toda su longitud con una capa de hormigón de 200 kg. y 20 cms. de espesor, debiendo realizarse la reposición de los tramos de acera afectados por el vado, por paños completos.

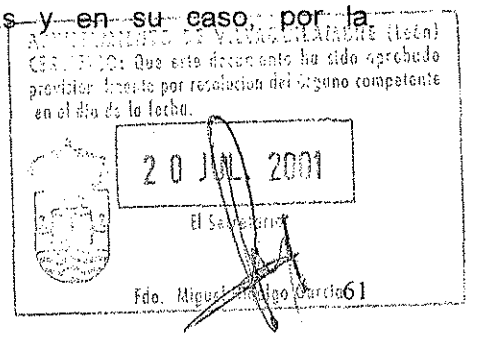
2.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura máxima de tres metros deberán ajustarse necesariamente al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

3.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura superior a tres metros, tendrán una dimensión igual a la anchura de la entrada, más medio metro a cada lado de ésta, sin que pueda superarse, en ningún caso, el total de diez metros.

Art. 23 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

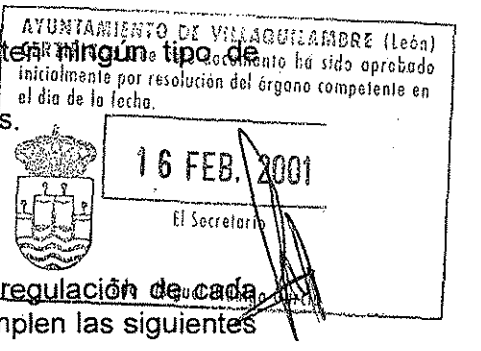
Comprenden las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento etc... que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

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



Art. 24 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponden a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiendose diversos tratamientos de suelo y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.
Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobuses etc.).
Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie destinada como tal.
También se incluyen en este uso las denominadas áreas peatonales.



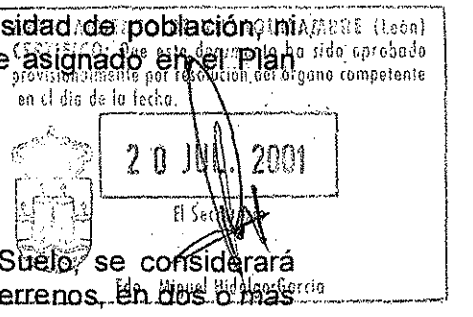
Art. 25 ESTUDIOS DE DETALLE

Mediante Estudios de detalle podrá establecerse, en el marco de regulación de cada zona, una nueva ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1.- Que el Estudio de Detalle se refiera, como mínimo, a una parcela completa, resultante de la nueva adjudicación, afectada por uno o varios bloques de edificación.

2.- No podrán reducir la latitud de los viales, de las sendas peatonales ni la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.
3.- No podrán originar aumentos de volumen edificable

4.- Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de población, ni las alturas máximas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado en el Plan Parcial.



Art. 26 PARCELACIONES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o mas locales.

A los efectos de este Plan Parcial, se fija la parcela mínima como aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo de 250 metros cuadrados y una fachada mínima de 8,00 metros.

Se podrán efectuar parcelaciones en todas aquellas parcelas cuya superficie y linderos sean superiores al doble de las anteriormente expuestas como mínimos y puedan albergar en su resultado final, una vivienda por unidad de parcela.

Todas las parcelas así divididas tendrán acceso a vías públicas o, en otro caso, a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiéndose incluso integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado. Dicho viario e instalaciones privadas tendrán forma, dimensiones y características libres.

No se podrá efectuar ninguna parcelacion urbanistica sin la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, quedando, en cualquier caso, sujeta a licencia municipal a través de la correspondiente propuesta de Parcelación.

CAPITULO III.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CONDICIONES TECNICAS QUE AFECTAN A LAS VIAS PÚBLICAS

Art. 33 ALINEACIONES Y REPLANTEOS

1.- Corresponderá al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial. Igualmente, la fijación de la rasante a que deben ajustarse los accesos y sendas peatonales, que se construyan frente a los edificios. Dichas rasantes podrán sufrir ligeras variaciones al realizar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.- Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a un lugar, deberá estar éste libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación, debiendo, además, el propietario tener perfectamente deslindada su finca, por lo menos en la parte de ella afectada por estas líneas y marcas, con puntos y referencias invariables, la verdadera situación de las líneas y rasantes y los Facultativos que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven estas líneas hasta el replanteo.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Art. 34 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

La altura de los edificios para este Plan Parcial es de planta baja y planta de piso como máximo para todos los casos, con aprovechamiento bajo cubierta.

Como mínimo, el número de plantas a edificar será el de una menos de las máximas, es decir, planta baja.

La altura máxima de los edificios se medirá sobre la vertical en el punto medio de la línea de la fachada, si su longitud no llega a 10 metros. Si los sobrepasa, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se establece en 6,50 metros.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 35 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

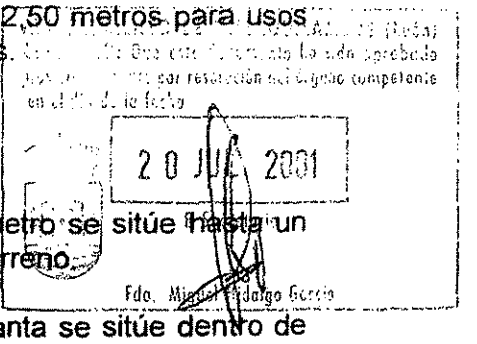
Sótanos.- Se entiende la totalidad de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.- Se entiende por semisótano la planta de edificación cuyo techo sobresalga en todo o en parte un mínimo de 40 cms. y un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni dependencias habitables, en caso de viviendas unifamiliares.

La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 metros para el

uso de aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros; de 2,50 metros para usos ligados a la vivienda unifamiliar y de 2,80 metros para otros usos.



Art. 36 PLANTAS BAJA Y PISO

Planta baja.- Se entenderá por planta baja aquella cuyo perímetro se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

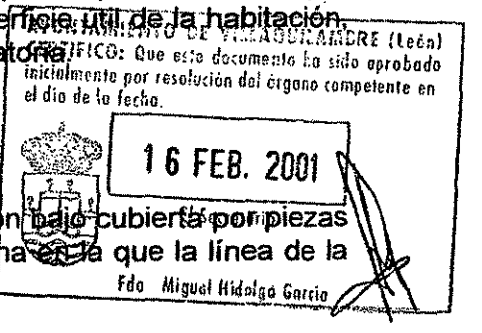
En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja; para las parcelas, con frente a dos espacios opuestos, la cota de planta baja en cada frente se tomará como si se tratase de parcela independiente, cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana o bloque.

La altura mínima libre de la planta baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,80 metros.
Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo, el nivel de su pavimento 30 cms. con respecto al pavimento del portal o acceso.

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros, excepto en volúmenes singulares de la vivienda unifamiliar donde el máximo será de 5 metros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación, en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.



Art. 37 PLANTA BAJO CUBIERTA Y CUBIERTA

A los edificios de carácter unifamiliar se permitirá la ocupación bajo cubierta por piezas habitables, computándose, a efectos de edificabilidad, la zona en la que la línea de la altura libre sea superior a 1,50 metros.

La cubierta puede ser plana o inclinada. En este último caso, puede ser con formas libres y faldones partidos, cuya pendiente máxima será de 45º. La altura máxima a la cumbrera, medida interiormente, será de 3,50 metros. Se autorizan buhardillas, ventanas tipo Velux y cualquier otra ventana vertical que queda por debajo de la línea de cubierta, incluso con salidas a terrazas con frente máximo de 3 mts.

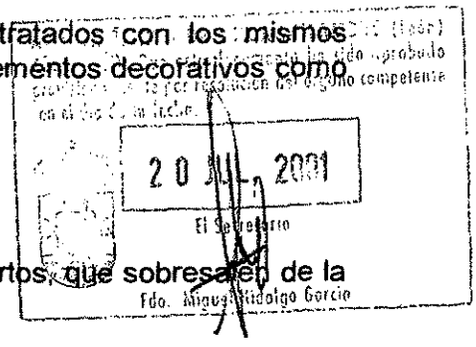
Art. 38 ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre las alturas fijadas en los puntos anteriores sólo se permitirán elevar las siguientes instalaciones: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación o humos, claraboyas, remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.

La disposición de estos elementos, cuyas dimensiones estarán en función de las

exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá conjuntamente para todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación y se encontrarán inscritos dentro del plano de 45 grados a partir de 0,50 metros de altura sobre la altura máxima de fachada, excepto en viviendas unifamiliares, donde todos estos elementos serán libres.

Los elementos, por encima de la altura máxima, serán tratados con los mismos materiales que la fachada y han de quedar cubiertos por elementos decorativos como antepechos o celosías.



Art. 39 CUERPOS SALIENTES

1.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada.

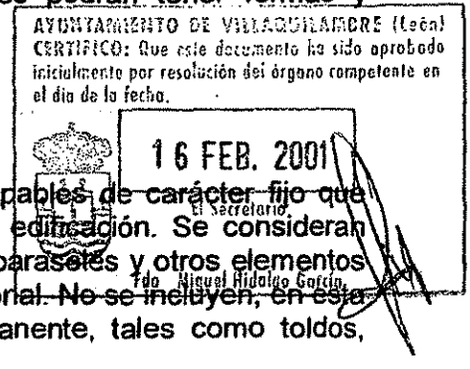
2.-La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta de la intensidad de edificación y de la superficie edificada.

3.- Se entiende por plano límite del vuelo, el plano normal a la fachada que limita al vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes en los edificios de edificación abierta que no den a vías, no podrán exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscriptible en el espacio libre entre bloques, con un vuelo máximo en todo caso de 1,50 metros.

Los cuerpos salientes abiertos y cerrados podrán ocupar, en su totalidad, la longitud de fachada. En cualquier caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianería mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianería.

En caso de edificación unifamiliar, los cuerpos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.



Art. 40 ELEMENTOS SALIENTES

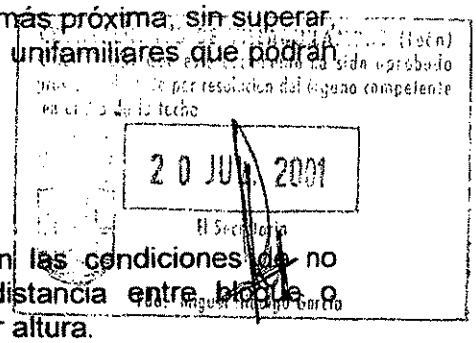
1.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de edificación. Se considerarán como tales: las jardinerías, los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen, en esta definición, los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2.- El vuelo de los elementos salientes tendrán iguales limitaciones que los de los cuerpos salientes, admitiéndose en planta baja siempre que no sobresalgan más del cincueteavo del ancho del vial, o de la distancia entre bloques o puestos, en caso de edificación abierta, sin exceder jamás de 0,30 mts., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 cms.

En caso de edificación unifamiliar, los elementos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

Art. 41 CORNISAS Y ALEROS

En las zonas de ordenación abierta, los salientes máximos sobre la línea de edificación serán 1/10 de la distancia al bloque o edificación más próxima, sin superar, en ningún caso, los 2,50 metros, exceptuándose los edificios unifamiliares que podrán tener dimensiones libres.



Art. 42 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones de no superar la superficie total edificable y siempre que la distancia entre bloque o edificación sea igual a la altura máxima del edificio con mayor altura.

Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

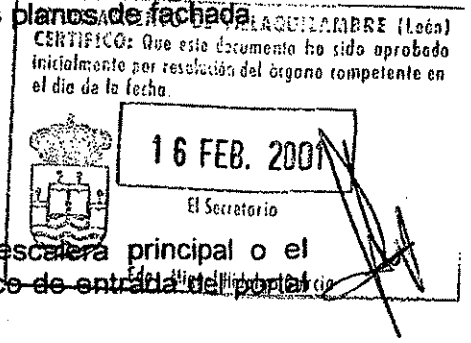
Queda totalmente prohibido que las puertas de las plantas bajas de los edificios abran hacia el exterior, con la única excepción de los edificios destinados a espectáculos y usos públicos, pero, en este caso, las puertas deberán quedar adosadas a la fachada del mismo después de abiertas.

Art. 43 SEPARACIONES MINIMAS ENTRE LAS EDIFICACIONES

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluidos sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies reglados verticalmente.

La separación mínima entre edificios, medida en proyección ortogonal desde las aristas de los puntos de máximo vuelo, será, como mínimo, igual a una vez la altura máxima. En caso de edificios con distintas alturas máximas, la separacion mínima será siempre la que correspondiera al edificio de mayor altura.

Se permitirá adosar bloques o edificios siempre que la longitud de contacto entre uno y otro no sea inferior, en ningún caso, a 3 metros. No se establecen separaciones mínimas en otras direcciones que no sean las ortogonales a los planos de fachada.



CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 44 PORTALES

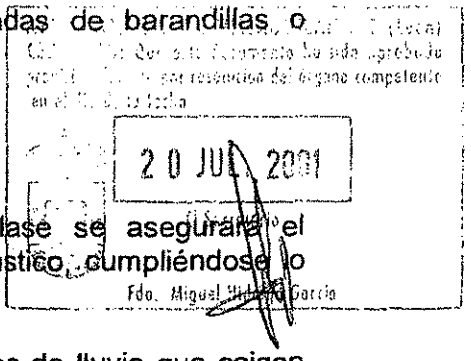
1.- El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada de portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3.- En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 45 PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.



Art. 46 AISLAMIENTOS

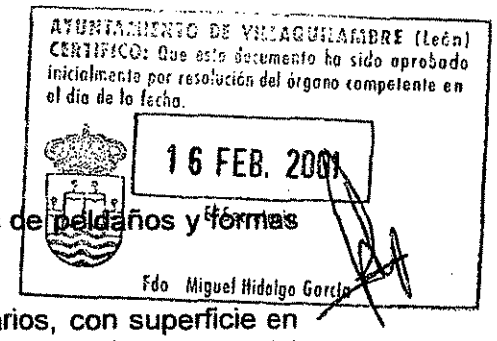
En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

Art. 47 ESCALERAS

1.- Salvo las excepciones que se detallen en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cms. y una contrahuella máxima de 17,5 cms., siendo 12 el número máximo de peldaños por tramo.



La altura mínima de la barandilla será de 0,90 mts.

Se prohiben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos, medidas de peldaños y formas libres.

2.- Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 mts.

En viviendas unifamiliares no es necesaria iluminación de las escaleras directamente, pudiendo hacerse a través de otros espacios o con formas y diseños libres.

3.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones, a excepción de las pertenencias a edificaciones unifamiliares:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semi-sótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- El ancho de cada tramo será, como mínimo, de un metro.

- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 cms., ni la huella ser inferior a 27 cms.

Art. 48 AISLAMIENTOS

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de fluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

Art. 49 RED DE DESAGÜE

1.- Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables que tengan su correspondiente ventilación y que evacue las aguas fecales independientemente de las aguas de lluvia al alcantarillado general separativo de la calle.

Es, por consiguiente, obligatorio para los propietarios de las fincas el efectuar por su cuenta la conexión de la red general de saneamiento de éstas con el alcantarillado general de la calle, siguiéndose las normas fijadas en los siguientes puntos de este artículo.

AYUNTAMIENTO DE VILLAGUSANDRE (León)
CERTIFICADO: Que este documento ha sido aprobado inicialmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

2.- El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca, se construirá con tubería de 15 cms. de diámetro interior mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas.

3.- Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro dispuesta en uno de los patios de la finca y, si la finca careciera de ellos, en la acera frente al edificio, pero siempre en punto situado aguas abajo del punto de reunión de todos los desagües de las aguas fecales del edificio. Tendrá este ramal pendiente mínima de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es tubular), por medio de una pieza "T", con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

4.- La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento. Tendrá, en su fondo, un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético.

La dimensión interior de esas arquetas será de 40 por 40 cms. y estará adosada a la fachada del edificio.

5.- Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

6.- Es obligatorio, para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

CERTIFICADO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 50 ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Art. 51 ABASTECIMIENTO DE AGUA

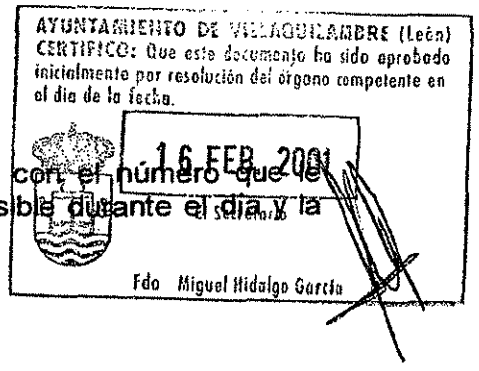
1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.
2.- La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 cms., situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución, será por cuenta del propietario.

Art. 52 CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENA T.V., ETC.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las normativas vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

3.- Podrán permitirse troneras y tolvas en fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.



Art. 53 SEÑALIZACION DE FINCAS

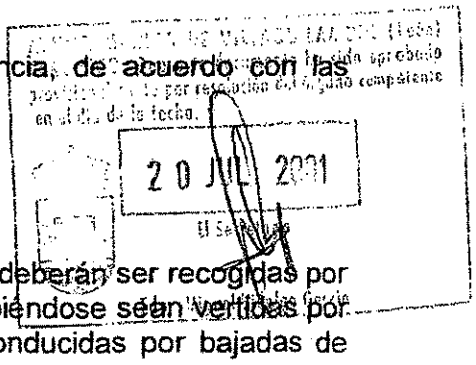
Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 54 ANTENA DE T.V. Y F.M.

Se exigirá la instalación de antena colectiva de T.V. y F.M., de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes, en todos los edificios de viviendas colectivas.

Art. 55 SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.



Art. 56 AGUAS DE LLUVIA

Las aguas de lluvia que caigan sobre la cubierta del edificio deberán ser recogidas por canalones que se colocarán coronando las fachadas, prohibiéndose sean vertidas por gárgolas sobre las vías públicas, sino que deberán ser conducidas por bajadas de zinc, hierro, fibrocemento, etc., al alcantarillado general de pluviales de la calle.

Art. 57 MEDIANERIAS

Será obligación de los propietarios de una finca que alcance mayor elevación que la colindante, ya construida, dejar las paredes medianeras vistas con el mismo tratamiento que el resto del edificio.

Art. 58 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

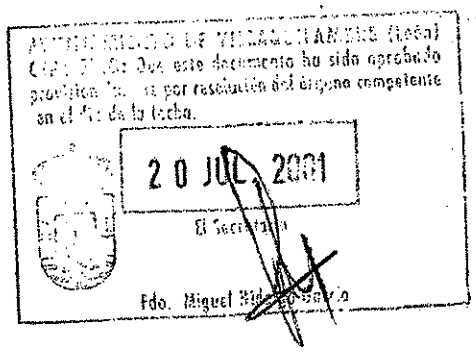
Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación y sólo se podrán hacer en planta baja, con tratamiento de materiales idénticos a los de la edificación principal.

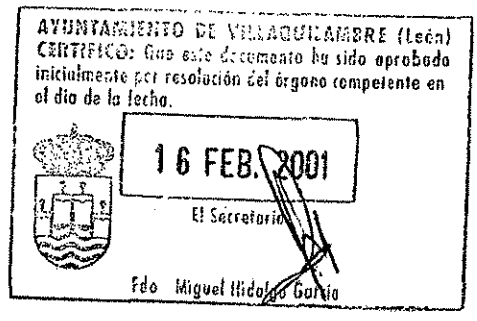
Art. 59 CERCAS

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstas; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima con elementos macizos no será superior a 1,50 m. sobre cada punto de la rasante del terreno, siendo el resto hasta una altura de 2,50 metros con elementos transparentes tipo seto vegetal, malla o cierre metálico, que permita el paso del aire. Estas medidas serán desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

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





Art. 60 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a edificios de viviendas unifamiliares, cuya disposición será libre, pudiendo disponerse aisladas, adosadas o pareadas.

2.- Condiciones de edificación:

Residencial Ordenanza 4A

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **adosadas** y se encuentra grafiado en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 250 m2.
- Fachada mínima de 8 m.
- Fondo máximo de la edificación 12,00 m.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación:1,00 m. con separación de 1,00 m. a las medianeras
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,7204 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia a alineación de vial: Mínimo de 5 m. y máximo de 10 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.

Residencial Ordenanza 5P

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **pareada y finales de adosadas** y se encuentran grafiadas ambas en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 400 m2.
- Fachada mínima de 15 m.
- Fondo máximo 18,50 m. (Parcela 200 con 12,00 m. de fondo edificable).
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta pareada 0,5316 m2/m2.
- Edificabilidad neta final de pareada 0,4448 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia a alineación de vial 5 m. (Parcela 200 en alineación de vial).
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m. (Parcela 200 adosada al suelo urbano).

Residencial Ordenanza 5AIS

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **aisladas** y se encuentra grafiado en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 500 m2.
- Fachada mínima de 20 m.
- Ocupación máxima 25% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,3722 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Amigo Garrido

- En adosados existe la posibilidad de no ejecución del cerramiento a fachada.
- En adosados, final de adosados y pareados, se mantendrá una uniformidad en el tratamiento exterior de la edificación, en cuanto a materiales,
- Las medianeras vistas por diferencia de alineaciones de la edificación, se tratarán igual que el resto de las fachadas de la edificación.

Junta de
Castilla y León
Delegación Territorial
Servicio Territorial de Fomento
Comisión Territorial de Urbanismo
LEÓN

León, 17 de Octubre de 2002
04.01.013.003 JC/CHR

Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de

24193 - VILLAQUILAMBRE

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN LEÓN
SALIDA Nº 2002PR0035665
21-10-2002 11:46:54

REGISTRO GENERAL ENTRADA
HORA
21 OCT. 2002
Núm. 11894

Comunicando acuerdo C.T.U. Sesión 4 de Octubre de 2002.

La Comisión Territorial de Urbanismo en su reunión de fecha 4 de Octubre de 2002, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

"18.- ACLARACION, SUBSANACION DE ERRORES Y NORMAS INTERPRETATIVAS EN EL PLAN PARCIAL DEL SAU-31, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en la sesión celebrada el pasado 19 de Septiembre de 2002, acordó "aprobar definitivamente el Plan Parcial del SAU-31, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, debiendo cumplirse, en todo caso, las prescripciones que se establecen en el informe emitido por la Unidad de Carreteras del Estado".

El 16 de Julio de 2002, tiene entrada un escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Villaquilambre, fechado el 11 anterior, al que se adjunta un acuerdo plenario de 17 de Mayo de 2002, referente a la rectificación de errores y aprobación de las Normas Interpretativas del Plan Parcial del SAU-31, adoptado por la mayoría legal de los miembros que, de derecho, componen la Corporación.

En el Plan Parcial del SAU-31 aprobado definitivamente por el Comisión Territorial de Urbanismo se especificaba que se contemplaban cuatro zonas de diferente tipología, dentro de las cuales se estimó una superficie edificable concreta para cada parcela, a partir de la cual se obtenía una edificabilidad media para cada zona específica al dividir toda la edificabilidad resultante por la superficie de cada zona.

El artículo 60 del Plan Parcial, incluía dentro de las condiciones de edificabilidad un coeficiente de edificabilidad, obtenido de la forma descrita, pero sin especificar que se trataba de una edificabilidad media.

Avda. Peregrinos, s/n - 24071 LEÓN - Tfno. 987 296 100 - Fax 987 296 419

La no inclusión de la palabra media, podría inducir a error, al interpretar que es la que se aplica indiscriminadamente a cada una de las parcelas, cuando cada parcela tiene asignada una edificabilidad específica. Por ello se considera que la edificabilidad asignada por el Plan Parcial a cada una de las zonas ha de considerarse como media.

A la luz de lo anterior se considera correcta la interpretación propuesta, y su aplicación al proceso de ejecución del Plan Parcial.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, el Plan Parcial del SAU-31, de las indicadas Normas, así como el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 19 de Septiembre de 2001 y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: Considerar, a todos los efectos, que, respecto de la edificabilidad asignada a las cuatro zonas existentes en el Plan Parcial del SAU-31, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE, se refiere a edificabilidad media."

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de esta notificación, según lo dispuesto en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en concordancia con lo establecido en los artículos 114, 115 y concordantes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Junta de
Castilla y Leó
Delegación Territorial
Servicio Territorial de Foment
Comisión Territorial de Urbani
LEÓN

Lo que traslado a Vd., con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a los efectos procedentes.

Vº. Bº.
LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISION

Fdo./ Ana Isabel Suárez Fidalgo.

EL SECRETARIO DE LA COMISION

Fdo/ Javier Carbayo Martínez

- 24071 LEON - Tfno. 987 296 100 - Fax 987 296 419

PROPUESTA DE LOS SRES. CONCEJALES

ASUNTO: SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SAU- 31.

Corrección O-4.A SAU 31

Con fecha 8 de octubre de 2.002 D. JOSE CARLOS REGUERA ALVAREZ y D. JOSE IGNACIO CIMAS FERNANDEZ Arquitectos, presentan un informe por el que solicitan:

- Primero: Corregir el error material numérico considerando el fondo máximo de la edificación 13 metros.
- Segundo: Adoptar el criterio interpretativo de considerar en cualquier planta de la edificación proyectada el vuelo máximo como elemento saliente de 1 metro, con separación de 1 metro a las medianeras, sobre las alineaciones de fachada y fondo, que se situarán a una distancia máxima entre si de 13 metros.

La motivación a estos cambios solicitados la basan en:

Primero.- En el art. 60 del citado Plan Parcial (normas reguladoras de las zonas residenciales) se ha incluido en el punto 2 "condiciones de edificación de la zona residencial 4.A" las siguientes:

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares adosadas y se encuentra grafiado en el plano de zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 250 m2.
- Fachada mínima 8 metros.
- Fondo máximo de la edificación 12 metros.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación: 1 metro con separación de 1 metro a las medianeras.

Estas condiciones transcritas literalmente están basadas en las normas particulares de zona 4 de las normas urbanísticas de Villaquilambre en las que el fondo máximo edificable es de 13 metros, por tanto, según estas normas se trata de un error material numérico al grafiar 12 metros de fondo máximo en el Plan Parcial como en el Proyecto de Actuación, cuando deberían ser 13 metros.

Segundo.- Por otra parte, cuando se escribe " vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación" se solicita que se interprete como elemento saliente del fondo y la fachada descritas anteriormente, ocupando una franja de un metro de anchura con separación de un metro a las medianeras, en cualquier planta de la edificación que se proyecte.

El Arquitecto Municipal emite un informe relativo al error material con fecha 31 de octubre de 2002.

Con fecha 17 de febrero de 2.003 se emite Informe Jurídico a la rectificación de errores materiales o de hecho y la norma interpretativa para la zona de ordenanza 4.A del SAU- 31.

Con fecha 27 de enero, el arquitecto municipal emite nuevo informe en el que analiza ambas cuestiones: el error material en la profundidad de la edificación e interpretación del vuelo máximo sobre la alineación. Siendo el contenido del mismo el que se transcribe a continuación:

> *"Se detecta error material relativo al parámetro de profundidad edificable, **fondo máximo de la edificación 12,00 metros**, pues el Plan Parcial al definir las condiciones de edificación de la Zona Residencial Ordenanza 4.A reproduce literalmente las establecidas en la Ordenanza 4 de las Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal, a excepción de este parámetro que debería ser **fondo máximo de la edificación 13,00 metros**.*
>
> *En consecuencia, considerando que la normativa básica en ordenanzas similares de las NSPM (Ordenanza 4) es de 13 metros de fondo, que las parcelas tienen fondo suficiente y que no provoca el aumento de edificabilidad total, se informa FAVORABLEMENTE la corrección de error.*
>
> *En cuanto a la solicitud de interpretación de **"vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación"** como elemento saliente del fondo y la fachada descritas anteriormente, ocupando una franja de un metro de anchura con separación de un metro a las medianeras, en cualquier planta de la edificación que se proyecte, se informa DESFAVORABLE, pues de acuerdo con las N.S.P.M. no es posible hablar de cuerpo volado en planta baja."*

Considerando que las motivaciones para la rectificación de errores dadas por los redactores del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación del SAU- 31 son válidas para entender que se trata de un error material en cuanto al fondo, no pudiendo afirmarse lo mismo respecto a la interpretación del vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación, de acuerdo al informe técnico.

En su virtud, y en el ejercicio de las competencias que le confiere al Pleno Municipal el art. 22.2 de la Ley 7/85 se propone que por parte del mismo se adopte el siguiente acuerdo:

Primero.- Corregir el error material numérico considerando el fondo máximo de la edificación 13 metros en la ordenanza 4. A del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación del SAU- 31.

Segundo.- Ordenar a los Servicios Administrativos que procedan a la remisión del presente acuerdo a la C.T.U. para la aprobación de la corrección de errores.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los promotores y redactores del SAU-31 indicando que la efectividad de dichos acuerdos se condicionan a la aprobación definitiva por parte de la C.T.U de los acuerdos anteriores.

Villaquilambre, a 27 de febrero de 2.003

EL SR. CONCEJAL DE URBANISMO

Ayuntamiento
VILLAQUILAMBRE
C.F.I.:P - 2422600 - C • C.P.:24012 • (León)

INTERPRETACIÓN PLAN PARCIAL DEL SAU- 31.

REF. Corrección O-4.A SAU 31

El Pleno Municipal en sesión de 7 de marzo de 2003, acordó entre otras cuestiones, el punto que a continuación se transcribe literalmente:

Con fecha 8 de octubre de 2.002 D. JOSE CARLOS REGUERA ALVAREZ y D. JOSE IGNACIO CIMAS FERNANDEZ Arquitectos, presentan un informe por el que solicitan:

- Primero: Corregir el error material numérico considerando el fondo máximo de la edificación 13 metros.
- Segundo: Adoptar el criterio interpretativo de considerar en cualquier planta de la edificación proyectada el vuelo máximo como elemento saliente de 1 metro, con separación de 1 metro a las medianeras, sobre las alineaciones de fachada y fondo, que se situarán a una distancia máxima entre si de 13 metros.

La motivación a estos cambios solicitados la basan en:

Primero.- En el art. 60 del citado Plan Parcial (normas reguladoras de las zonas residenciales) se ha incluido en el punto 2 "condiciones de edificación de la zona residencial 4.A" las siguientes:

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares adosadas y se encuentra grafiado en el plano de zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 250 m2.
- Fachada mínima 8 metros.
- Fondo máximo de la edificación 12 metros.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación: 1 metro con separación de 1 metro a las medianeras.

Estas condiciones transcritas literalmente están basadas en las normas particulares de zona 4 de las normas urbanísticas de Villaquilambre en las que el fondo máximo edificable es de 13 metros, por tanto, según estas normas se trata de un error material numérico al grafiar 12 metros de fondo máximo en el Plan Parcial como en el Proyecto de Actuación, cuando deberían ser 13 metros.

Segundo.- Por otra parte, cuando se escribe " vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación" se solicita que se interprete como elemento saliente del fondo y la fachada descritas anteriormente, ocupando una franja de un metro de anchura con separación de un metro a las medianeras, en cualquier planta de la edificación que se proyecte.

El Arquitecto Municipal emite un informe relativo al error material con fecha 31 de octubre de 2002

Con fecha 17 de febrero de 2.003 se emite Informe Jurídico a la rectificación de errores materiales o de hecho y la norma interpretativa para la zona de ordenanza 4.A del SAU- 31.

Con fecha 27 de enero, el arquitecto municipal emite nuevo informe en el que analiza ambas cuestiones: el error material en la profundidad de la edificación e interpretación del vuelo máximo sobre la alineación. Siendo el contenido del mismo el que se transcribe a continuación:

> *"Se detecta error material relativo al parámetro de profundidad edificable* ***fondo máximo de la edificación 12,00 metros****, pues el Plan Parcial al definir las condiciones de edificación de la Zona Residencial Ordenanza 4.A reproduce literalmente las establecidas en la Ordenanza 4 de las Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal, a excepción de este parámetro que debería ser* ***fondo máximo de la edificación 13,00 metros****.*
>
> *En consecuencia, considerando que la normativa básica en ordenanzas similares de las NSPM (Ordenanza 4) es de 13 metros de fondo, que las parcelas tienen fondo suficiente y que no provoca el aumento de edificabilidad total, se informa FAVORABLEMENTE la corrección de error.*
>
> *En cuanto a la solicitud de interpretación de* ***"vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación"*** *como elemento saliente del fondo y la fachada descritas anteriormente, ocupando una franja de un metro de anchura con separación de un metro a las medianeras, en cualquier planta de la edificación que se proyecte, se informa DESFAVORABLE, pues de acuerdo con las N.S.P.M. no es posible hablar de cuerpo volado en planta baja."*

Considerando que las motivaciones para la rectificación de errores dadas por los redactores del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación del SAU- 31 son válidas para entender que se trata de un error material en cuanto al fondo, no pudiendo afirmarse lo mismo respecto a la interpretación del vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación, de acuerdo al informe técnico.

En su virtud, y en el ejercicio de las competencias que le confiere al Pleno Municipal el art. 22.2 de la Ley 7/85 se propone que por parte del mismo se adopte el siguiente acuerdo:

Primero.- Corregir el error material numérico considerando el fondo máximo de la edificación 13 metros en la ordenanza 4. A del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación del SAU- 31.

Segundo.- Ordenar a los Servicios Administrativos que procedan a la remisión del presente acuerdo a la C.T.U. para la aprobación de la corrección de errores.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los promotores y redactores del SAU- 31 indicando que la efectividad de dichos acuerdos se condicionan a la aprobación definitiva por parte de la C.T.U de los acuerdos anteriores.

Art. 60 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a edificios de viviendas unifamiliares, cuya disposición será libre, pudiendo disponerse aisladas, adosadas o pareadas.

2.- Condiciones de edificación:

Residencial Ordenanza 4A

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **adosadas** y se encuentra grafiado en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 250 m2.
- Fachada mínima de 8 m.
- Fondo máximo de la edificación 12,00 m.
- Vuelo máximo sobre la alineación anterior de la edificación:1,00 m. con separación de 1,00 m. a las medianeras
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,7204 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia a alineación de vial: Mínimo de 5 m. y máximo de 10 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.

Residencial Ordenanza 5P

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **pareada y finales de adosadas** y se encuentran grafiadas ambas en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 400 m2.
- Fachada mínima de 15 m.
- Fondo máximo 18,50 m. (Parcela 200 con 12,00 m. de fondo edificable)
- Ocupación máxima 40% de la parcela.
- Edificabilidad neta pareada 0,5316 m2/m2.
- Edificabilidad neta final de pareada 0,4448 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia a alineación de vial 5 m. (Parcela 200 en alineación de vial).
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m. (Parcela 200 adosada al suelo urbano).

Residencial Ordenanza 5AIS

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **aisladas** y se encuentra grafiado en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 500 m2.
- Fachada mínima de 20 m.
- Ocupación máxima 25% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0,3722 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
20 JUL. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Arriago García

- En adosados existe la posibilidad de no ejecución del cerramiento a fachada.
- En adosados, final de adosados y pareados, se mantendrá una uniformidad en el tratamiento exterior de la edificación, en cuanto a materiales,
- Las medianeras vistas por diferencia de alineaciones de la edificación, se tratarán igual que el resto de las fachadas de la edificación.

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SUD-32

ORDENANZAS REGULADORAS

INTRODUCCION

Art. 1 OBJETO.-

Las presentes Ordenanzas Reguladoras corresponden al Suelo Urbsnizable Delimitado "SUD-32" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Villaquilambre, actualmente en vigor y como instrumento de ordenación, define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

JAVIER CARRAVO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01

León, 11-5-01

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 2 NATURALEZA JURÍDICA.-

Estas Ordenanzas estarán subordinadas a toda la legislación vigente, así como las que se promulguen con posterioridad, debiéndose tener en cuenta todas aquellas normas o reglamentos que pudieran afectar a los distintos usos del Plan. En caso de que alguna norma estuviera ya regulada por otra disposición del mismo rango, se aplicará la más restrictiva.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)

CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado por el Pleno/Comisión/Junta de Gobierno/Organo competente en el día de la fecha.

16 FEB. 2001

El Secretario

Fdo. Manuel Hidalgo García

Art. 3 AMBITO DE APLICACIÓN.-

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos dentro de los límites del Suelo Urbanizable Delimitado al que complementan.

Art. 4 OBLIGATORIEDAD.-

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio, a partir del momento en que sean aprobadas por el Organismo competente, obligando su vigencia en toda su extensión e intensidad, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse, en todo momento a sus preceptos, todas las propiedades, explotaciones y edificios, tanto en lo que se refiere a su destino y uso como a su aprovechamiento. La vigilancia por el mantenimiento de estas normas y su correcta y adecuada aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la legislación vigente.

Art. 5 VIGENCIA.-

En el ámbito de aplicación, las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, con arreglo a la legislación vigente y por medio de la oportuna modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Art. 6 A efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, cuantas veces se empleen los términos que, a continuación, se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en su definición correspondiente.

1 PARCELA.- Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo apta para ser transformada en solar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas corresponda a varias de éstas o viceversa.

2 SOLAR.- Es la superficie de suelo apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en el Suelo Urbanizable Delimitado.

3 ALINEACIONES OFICIALES.- Son las líneas que se fijan como tales en el Suelo Urbanizable Delimitado y en su correspondiente Plano.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
Certifico: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión de fecha 5-6-01

4 RETRANQUEO.- Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

5 RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del Suelo Urbanizable Delimitado

6 LINEA DE EDIFICACION.- Esta que delimita la superficie ocupada.

7 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.- Es la relación existente y expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona, lo cual constituye el índice máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

8 SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE.- Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso y sean de potencial edificación privada.

9 ENVOLVENTE MAXIMA DE EDIFICACION.- La envolvente máxima de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma independiente, los reguladores de fachadas, alturas y profundidades.

10 INTENSIDAD DE EDIFICACION POR PARCELA.- Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo, dividido por metros cuadrados de parcela.

11 ALTURA DE PISOS.- Se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

12 SUPERFICIE OCUPADA.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y suelo.

13 SUPERFICIE EDIFICADA.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, sin tener en cuenta las terrazas abiertas, aunque estén cubiertas.

14 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE.- Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

15 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.- Es la resultante de la suma de las superficies de los edificios en todas las plantas.

16 PATIO DE PARCELA.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

17 PATIO DE FACHADA.- Es el espacio libre cuyos límites corresponden a la alineación oficial.

18 PIEZA HABITABLE.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean Vestíbulos, Pasillos, Aseos, Despensas, Roperos, Trasteros, Depósitos y Aparcamiento.

19 PLANTA BAJA.- Se entenderá por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno al que dé frente.

20 SOTANO.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

21 SEMI-SOTANO.- Se entiende por semi-sótano, la planta de edificación cuyo techo sobresalga, en todo o en parte, un mínimo de cuarenta centímetros y un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

22 EDIFICIO EXENTO.- Es aquel que está aislado y separado totalmente de las otras construcciones por espacios libres.

23 USOS PERMITIDOS.- Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas concordantes con las previsiones del Suelo Urbanizable Delimitado

24 USOS PROHIBIDOS.- Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

25 EDIFICIO EXCLUSIVO.- Es aquel que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
Certifico: Que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 7 CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

La calificación del suelo del Area del SUD-32 es el Residencial, recogiendo en el mismo una serie de usos compatibles y otros que este S.U.D. propone y que son los siguientes:

- Residencial.
- Uso Terciario: Comercial y Hotelero.
- Uso Dotacional
- Uso Estacionamiento, Garajes y Aparcamiento.
- Uso Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Vamos a definir, a continuación, los distintos usos a los efectos de estas Ordenanzas.

Art. 8 RESIDENCIAL.-

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
Certifico: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.- Definición: Es el edificio, o parte de un edificio, destinado a residencia familiar o colectiva.

2.- Categorías:

- Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.
- Plurifamiliar: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

3.- Situación: El uso residencial no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se permitiría, en estas plantas, dependencias no habitables.

4.- Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino.

5.- Requisitos:
Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

- Que tenga huecos a una calle o plaza.
- Se considerará vivienda exterior la que cumpla los requisitos de una fachada de cinco metros de longitud mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

6.- Programa mínimo:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas, o dos dormitorios de una cama y un aseo.

7.- Dimensiones y características:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, diez metros cuadrados.
b) El comedor, o cuarto de estar, tendrá un mínimo de catorce metros cuadrados.

c) La cocina tendrá, al menos, siete metros cuadrados.

d) Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de veinte metros cuadrados.

e) El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo. Se le dotará de agua, tendrá un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,20 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

f) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de tres metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

g) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, un metro.

h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán, al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independientemente del hueco de la luz y la ventilación.

8.- Las escaleras interiores de viviendas tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 5-6-01
Leon, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICADO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Pedro Miguel Fuertes Cortijo

Art. 9 USO COMERCIAL

1.- Definición.- Es el que corresponde a locales y espacios destinados a actividades terciarias de carácter privado, comprendidas en las siguientes clases y categorías:

También se considera uso comercial la de la actividad mixta con industria que no sea calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, en la que predomine la parte comercial con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

2.- Clasificación.- Se establecen las siguientes categorías:

1.- Edificios con más del 60 por ciento de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

2.- Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la Ordenanza en cada zona.

3.- Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en

semisótano o sótanos.

4.- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

3.- Distancias.- Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

4.- Condiciones de los locales.- Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan que, a continuación, se establecen por categorías.

... (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

4.1.- Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será de 2,80 metros, siendo igualmente la del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,80 metros.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de primera categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

... Comisión Territorial de ...
... 11-5-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados: un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación, a través de un conducto con salida a cubierta.

La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,20 metros.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz de la ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado
en el día de la fecha
1 6 FEB. 2001
El Secretario

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total o inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la Normativa correspondiente.

j) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes al fuego, según lo previsto en la CPI y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., exigiendo proyecto de insonorización cuando así lo crea conveniente el Ayuntamiento.

l) En categorías primera y segunda, cuando la superficie total de los locales incluidas sus dependencias, sobrepasen los 2.000 metros cuadrados, dispondrán, dentro de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro de reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por ciento de los aparcamientos obligatorios.

JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado
definitivamente por la Comisión Territorial de
Urbanismo de León en sesión de fecha 5-6-01
León, 11-9-01
LA COMISIÓN
Comisión Territorial de Urbanismo de LEON

4.2.- Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 1, 3 y 4 categorías que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por ciento de la zona destinada a público en este sótano.

Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio. En los locales que se establezcan, en condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

b) En los edificios de nueva construcción, los de 1, 3 y 4 categorías, que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,20 metros y una meseta de dos metros de fondo, como mínimo, a nivel del batiente.

Art. 10 USO DOTACIONAL

1.- Definición.- Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados a dotaciones públicas o privadas relacionadas con el culto, ocio, la cultura y las actividades sociales. Corresponde esta ordenanza al suelo destinado a equipamiento, señalado en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial.
Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirurgica sin hospitalización y centros de aisitencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- 2ª.- Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, en edificio exclusivo.
- 3ª.- Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.
- 4ª.- Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- 5ª.- Tanatorios y servicios funerarios, incluso oficinas de servicios.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Ángel Rodero García

2.- Condiciones.- La tipología característica es la edificación aislada, no se permitirán segregaciones ni parcelaciones en este tipo de uso dotacional.
Las condiciones de aprovechamiento para estas parcelas tendrán una edificabilidad de 2.000 m2. un número de plantas igual a 2 con una altura máxima de 6,50 m. para un uso dotacional educativo.
Para un uso dotacional público de tipo social y comercial, tendrá una edificabilidad de 2.500 m2. Con un número de plantas igual a planta baja y piso, con una altura máxima de 6,50 m.
La situación de las edificaciones dentro de la parcela se separará una distancia mínima de 5 m. con la alineación de vial y 3 m. con el resto de colindantes.
Cuando acojan actividades de reunión y espectáculo, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León de fecha 5-6-01
VºBº EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 11 USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

1.- Definición.- Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en el suelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

Art. 12 CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS

1.- Agrupación de los espacios de estacionamiento.- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Ordenanzas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos", ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
2.- Tamaño.- Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo, una superficie de suelo rectangular de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

JAVIER CARRAVO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León. CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 31-5-01. León. EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Art. 13 ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO EN ESTE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Las necesidades globales y aparcamiento que el S.U.D. debe satisfacer, como mínimo, son las siguientes:

1.- Vivienda: una plaza por cada vivienda dentro de su parcela.

2.- Comercio y servicios: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

3.- Equipamientos:

- Educativos: una plaza cada 200 metros cuadrados edificados.
- Deporte: en general, una plaza cada 150 metros cuadrados construidos.
- Comercial: una plaza cada 100 metros cuadrados edificados.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León) CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente con fecha de la fecha. 16 FEB. 2001 El Secretario

Art. 14 CLASIFICACION DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS

Se dividen en las siguientes categorías:

1.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
2.- Garaje-aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

Art. 15 CONDICIONES

La instalación y uso de aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos los accesos, de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, salvo en viviendas unifamiliares, en las que no será obligatoria esta norma.

Art. 16 ACCESOS Y MEDIDAS

Los garajes-aparcamientos se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

- Accesos -

1.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 tendrán un acceso de 3 mts. como mínimo de ancho.
2.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 podrán utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.

3.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquel, que puede consistir en una escalera de acceso, desde el resto del inmueble, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

4.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 19 por ciento y las rampas en curva del 14 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será, como mínimo, de 6 metros. En viviendas unifamiliares, la pendiente máxima de las rampas, tanto en tramos rectos como en curvos, será del 20 por ciento.

- Plazas de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que tendrán, como mínimo, un ancho de cuatro metros, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presentan al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

Art. 17 ALTURA

En garajes-aparcamientos se admite una altura mínima de 2,20 mts., en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 20 cms. esta altura, salvo en los pasillos de circulación.

Art. 18 ASEOS

1.- Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m2 dispondrán de un retrete, un lavabo y con superficie mínima de 1,50 m2.

2.- Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará, con entera independencia, para señoras y caballeros.

Art. 19 ESCALERAS

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro, exceptuándose los de viviendas unifamiliares que tendrán formas y medidas libres.

Art. 20 CONSTRUCCION

1.- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego, tipo de acuerdo con lo

Fdo. JULIO MARTINEZ Secretario de la Comisión
Documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el 5-6-01
11-5-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
COMISIÓN Territorial de Urbanismo LEÓN
AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

especificado para estos casos en la Norma Básica de Edificación CPI-96 u otra que la sustituya en el futuro.
2.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros, etc., siempre que éstos tengan acceso propio independiente y la comunicación de ámbos se realice a través de un vestíbulo de aislamiento, a excepción de las viviendas unifamiliares, donde la comunicación puede ser directa, sin necesidad de otros accesos, ni vestíbulos de aislamiento.

3.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

4.- Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-9-01
León, 11-5-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

VILLAMANÍN DE LA ATALAYA (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha,
16 FEB. 2001
El Secretario,
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 21 VADOS

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Art. 22 CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SITUACION PARA LA CONCESION DE VADOS.

a) Normas constructivas.- Las entradas de vehículos a través de las aceras, deberán construirse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1.- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya y reforzado en toda su longitud con una capa de hormigón de 200 kg. y 20 cms. de espesor, debiendo realizarse la reposición de los tramos de acera afectados por el vado, por paños completos.

2.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura máxima de tres metros deberán ajustarse necesariamente al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

3.- Los vados que den acceso a entradas a edificios con una anchura superior a tres metros, tendrán una dimensión igual a la anchura de la entrada, más medio metro a cada lado de ésta, sin que pueda superarse, en ningún caso, el total de diez metros.

Art. 23 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

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

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

Art. 24 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponden a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiendose diversos tratamientos de suelo y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.
Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobuses etc.).
Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie destinada como tal.
También se incluyen en este uso las denominadas áreas peatonales.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 25 ESTUDIOS DE DETALLE

Mediante Estudios de detalle podrá establecerse, en el marco de regulación de cada zona, una nueva ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1.- Que el Estudio de Detalle se refiera, como mínimo, a una parcela completa, resultante de la nueva adjudicación, afectada por uno o varios bloques de edificación.

2.- No podrán reducir la latitud de los viales, de las sendas peatonales ni la superficie destinada a espacios libres o zonas verdes.
3.- No podrán originar aumentos de volumen edificable.

4.- Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de población, ni las alturas máximas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado en el Plan Parcial.

[illegible] Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el [illegible] fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 26 PARCELACIONES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de los terrenos, en dos o más locales.

A los efectos de este S.U.D., se fija la parcela mínima como aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar, con una superficie de suelo de 600 metros cuadrados y una fachada mínima de 18 metros.

Se podrán efectuar parcelaciones en todas aquellas parcelas cuya superficie y linderos sean superiores al doble de las anteriormente expuestas como mínimos y puedan albergar en su resultado final, una vivienda por unidad de parcela.

Todas las parcelas así divididas tendrán acceso a vías públicas o, en otro caso, a vías privadas internas que conecten con las públicas, pudiéndose incluso integrar varias parcelas en una parcela matriz, con su propio viario e instalaciones de carácter privado. Dicho viario e instalaciones privadas tendrán forma, dimensiones y características libres.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la aprobación definitiva del

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por Resolución de esta Alcaldía en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

presente S-U.D., quedando, en cualquier caso, sujeta a licencia municipal a través de la correspondiente propuesta de Parcelación.

Art. 27 PROYECTOS DE URBANIZACION

En los planes de iniciativa privada, como es este caso, los proyectos de urbanización habrán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente:

1.- Como mínimo se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. En todo caso, se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable establecido en las Ordenanzas, así como de la energía eléctrica. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios en las debidas condiciones, con las generales existentes, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

2.- Condición previa.- No podrá aprobarse definitivamente ningún proyecto de urbanización si no se acredita la aprobación definitiva del S.U.D.

A los efectos de publicidad de cualquier índole será obligatorio hacer constar la expresión de la fecha de aprobación definitiva del S.U.D. y Proyectos de Urbanización.

3.- Documentación.- El proyecto de urbanización estará integrado por los siguientes documentos:

a) Copia de los documentos del S.U.D. de Ordenación en el que se basa el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano en el que se fijen claramente los límites del S.U.D. y del proyecto, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, las parcelas para servicios públicos o de interés social y los de edificación privada.

... BRAVO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión
... definitivamente en ... Comisión ...
Urbanística de León en sesión de 5-6-01
16-9-01

c) Cada clase de obras o servicios constituirá un Capítulo independiente que contendrá:

- Memoria descriptiva detallando los cálculos justificados de las dimensiones y materiales que se proyectan.
- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

d) Presupuesto General.

e) Pliego de Condiciones que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

4.- Condiciones y garantías.-

a) En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

b) Será suficiente para poder edificar en dicho Sector que se hayan constituído los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 28 FISCALIZACION DE LAS OBRAS

1.- Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia correspondiente de urbanización y una copia oficial del Proyecto autorizado.

2.- La inspección urbanística será ejercida por los Servicios Municipales.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
Y para que conste, expido el presente en León a 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 29 NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Viales.-

1.- Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2.- La pavimentación será de las mismas características que las adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras.

3.- Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base definitiva con una capa de rodadura provisional.

- En la segunda etapa, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia, que obliguen a su reconstrucción.

Al aportar el Proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

Art. 30 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

1.- Se indicará la procedencia del agua, justificando 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 medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para el que su funcionamiento no origine molestias.

2.- Habrá de preverse un consumo medio de 40 litros por habitante y día. El consumo

máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5. En zonas de viviendas debe preverse un hidrante del modelo adoptado por el Ayuntamiento por cada 2 Has.

3.- En otras zonas debe de ser instalado igual tipo de hidrante en la proporción mínima de uno por cada 200 m.

4.- Se establecerán, en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectados a redes independientes de fundición, derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

SAHAGUN (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 31 EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, debiendo ser los conductos de cemento centrifugado.

2.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 0,5 por ciento y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales y velocidades que se estimen en cada caso.

3.- En las canalizaciones tubulares se dispondrán de pozos de visita o registro a distancia comprendidos entre 30 y 50 metros.

4.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirven a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m3 para la red de 30 centímetros y de 1 m3 para las restantes.

5.- El saneamiento se realizará por el sistema separativo con canalización diferenciada para aguas pluviales y residuales.

6.- Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes.

7.- Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del efluente y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
Fecha: 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 32 REGLAMENTACIONES VIGENTES

Independientemente de todos los apartados anteriores, en todo momento los Proyectos de Urbanización recogerán las Reglamentaciones vigentes y las condiciones generales que se indican en el capítulo 6 de las N.S.M. quedando excluidas las del apartado 6.3 al referirse este al suelo No Urbanizable.

CAPITULO III.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CONDICIONES TECNICAS QUE AFECTAN A LAS VIAS PÚBLICAS

Art. 33 ALINEACIONES Y REPLANTEOS

1.- Corresponderá al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el S.U.D. Igualmente, la fijación de la rasante a que deben ajustarse los accesos y sendas peatonales, que se construyan frente a los edificios. Dichas rasantes podrán sufrir ligeras variaciones al realizar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.- Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a un lugar, deberá estar éste libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación, debiendo, además, el propietario tener perfectamente deslindada su finca, por lo menos en la parte de ella afectada por estas líneas y marcas, con puntos y referencias invariables, la verdadera situación de las líneas y rasantes y los Facultativos que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven estas líneas hasta el replanteo.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Art. 34 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

La altura de los edificios para este S.U.D. es de planta baja y planta de piso como máximo para todos los casos, con aprovechamiento bajo cubierta.

Como mínimo, el número de plantas a edificar será el de una menos de las máximas, es decir, planta baja.

La altura máxima de los edificios se medirá sobre la vertical en el punto medio de la línea de la fachada, si su longitud no llega a 10 metros. Si los sobrepasa, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se establece en 6,50 metros.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León de fecha 5-6-01
11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Art. 35 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Sótanos.- Se entiende la totalidad de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótanos.- Se entiende por semisótano la planta de edificación cuyo techo sobresalga en todo o en parte un mínimo de 40 cms. y un máximo de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno.

En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni dependencias habitables, en caso de viviendas unifamiliares.

La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 metros para el uso de aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros; de 2,50 metros para usos ligados a la vivienda unifamiliar y de 2,80 metros para otros usos.

Art. 36 PLANTAS BAJA Y PISO

Planta baja.- Se entenderá por planta baja aquella cuyo perímetro se sitúe hasta un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja; para las parcelas, con frente a dos espacios opuestos, la cota de planta baja en cada frente se tomará como si se tratase de parcela independiente cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana o bloque.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo Miguel Hidalgo García

La altura mínima libre de la planta baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,80 metros.
Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo, el nivel de su pavimento 30 cms. con respecto al pavimento del portal o acceso.

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros, excepto en volúmenes singulares de la vivienda unifamiliar donde el máximo será de 5 metros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación, en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

JAVIER CARRAVO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 37 PLANTA BAJO CUBIERTA Y CUBIERTA

A los edificios de carácter unifamiliar se permitirá la ocupación bajo cubierta por piezas habitables, computándose, a efectos de edificabilidad, la zona en la que la línea de la altura libre sea superior a 1,50 metros.

La cubierta puede ser plana o inclinada. En este último caso, puede ser con formas libres y faldones partidos, cuya pendiente máxima será de 45º. La altura máxima a la cumbrera, medida interiormente, será de 3,50 metros. Se autorizan buhardillas, ventanas tipo Velux y cualquier otra ventana vertical que queda por debajo de la línea de cubierta, incluso con salidas a terrazas con frente máximo de 3 mts.

Art. 38 ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre las alturas fijadas en los puntos anteriores sólo se permitirán elevar las siguientes instalaciones: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación o humos, claraboyas, remates de muros, antenas de

telecomunicación, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.

La disposición de estos elementos, cuyas dimensiones estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá conjuntamente para todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación y se encontrarán inscritos dentro del plano de 45 grados a partir de 0,50 metros de altura sobre la altura máxima de fachada, excepto en viviendas unifamiliares, donde todos estos elementos serán libres.

Los elementos, por encima de la altura máxima, serán tratados con los mismos materiales que la fachada y han de quedar cubiertos por elementos decorativos como antepechos o celosías.

AYUNTAMIENTO ... (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 39 CUERPOS SALIENTES

1.- Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada.

2.-La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta de la intensidad de edificación y de la superficie edificada.

3.- Se entiende por plano límite del vuelo, el plano normal a la fachada que limita al vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes en los edificios de edificación abierta que no den a vías, no podrán exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscriptible en el espacio libre entre bloques, con un vuelo máximo en todo caso de 1,50 metros.

Los cuerpos salientes abiertos y cerrados podrán ocupar, en su totalidad, la longitud de fachada. En cualquier caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianería mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianería.

En caso de edificación unifamiliar, los cuerpos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

JAVIER CARBAJO ... Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 40 ELEMENTOS SALIENTES

1.- Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de edificación. Se consideran como tales: las jardinerías, los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen, en esta definición, los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2.- El vuelo de los elementos salientes tendrán iguales limitaciones que los de los cuerpos salientes, admitiéndose en planta baja siempre que no sobresalgan más del cincueteavo del ancho del vial, o de la distancia entre bloques o puestos, en caso de edificación abierta, sin exceder jamás de 0,30 mts., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 cms.

En caso de edificación unifamiliar, los elementos salientes podrán tener formas y dimensiones libres.

Art. 41 CORNISAS Y ALEROS

En las zonas de ordenación abierta, los salientes máximos sobre la línea de edificación serán 1/10 de la distancia al bloque o edificación más próxima, sin superar, en ningún caso, los 2,50 metros, exceptuándose los edificios unifamiliares que podrán tener dimensiones libres.

Art. 42 ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones de no superar la superficie total edificable y siempre que la distancia entre bloque o edificación sea igual a la altura máxima del edificio con mayor altura.

Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Queda totalmente prohibido que las puertas de las plantas bajas de los edificios abran hacia el exterior, con la única excepción de los edificios destinados a espectáculos y usos públicos, pero, en este caso, las puertas deberán quedar adosadas a la fachada del mismo después de abiertas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 43 SEPARACIONES MINIMAS ENTRE LAS EDIFICACIONES

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluidos sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies reglados verticalmente.

La separación mínima entre edificios, medida en proyección ortogonal desde las aristas de los puntos de máximo vuelo, será, como mínimo, igual a una vez la altura máxima. En caso de edificios con distintas alturas máximas, la separacion mínima será siempre la que correspondiera al edificio de mayor altura.

Se permitirá adosar bloques o edificios siempre que la longitud de contacto entre uno y otro no sea inferior, en ningún caso, a 3 metros. No se establecen separaciones mínimas en otras direcciones que no sean las ortogonales a los planos de fachada.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
Servicio Territorial de Fomento · León

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 44 PORTALES

1.- El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3.- En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central, podrán

permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 45 PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que ...
definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León ... fecha 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 46 AISLAMIENTOS

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

Art. 47 ESCALERAS

1.- Salvo las excepciones que se detallen en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado ... por el órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cms. y una contrahuella máxima de 17,5 cms., siendo 12 el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla será de 0,90 mts.

Se prohiben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos, medidas de peldaños y formas libres.

2.- Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 mts.

En viviendas unifamiliares no es necesaria iluminación de las escaleras directamente, pudiendo hacerse a través de otros espacios o con formas y diseños libres.

3.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones, a excepción de las pertenencias a edificaciones unifamiliares:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semi-sótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- El ancho de cada tramo será, como mínimo, de un metro.

- La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 cms., ni la huella ser inferior a 27 cms.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 48 AISLAMIENTOS

En todo el edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose lo previsto en la reglamentación vigente en cada caso.

Todos los propietarios tienen la obligación de recoger las aguas de lluvia que caigan sobre sus fincas y las aguas sucias que, en la misma, se produzcan con tuberías y conductos y conducirlas al alcantarillado.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
LEON Territorial de Fomento

Art. 49 RED DE DESAGÜE

1.- Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formada por conductos completamente impermeables que tengan su correspondiente ventilación y que evacue las aguas fecales independientemente de las aguas de lluvia al alcantarillado general separativo de la calle.

Es, por consiguiente, obligatorio para los propietarios de las fincas el efectuar por su cuenta la conexión de la red general de saneamiento de éstas con el alcantarillado general de la calle, siguiéndose las normas fijadas en los siguientes puntos de este artículo.

2.- El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca, se construirá con tubería de 15 cms. de diámetro interior mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas.

3.- Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro dispuesta en uno de los patios de la finca y, si la finca careciera de ellos, en la acera frente al edificio, pero siempre en punto situado aguas abajo del punto de reunión de todos los desagües de las aguas fecales del edificio. Tendrá este ramal pendiente mínima de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma (si la general es tubular), por medio de una pieza "T", con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

4.- La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento. Tendrá, en su fondo, un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético.

La dimensión interior de esas arquetas será de 40 por 40 cms. y estará adosada a la fachada del edificio.

5.- Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

6.- Es obligatorio, para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario

Art. 50 ENERGIA ELECTRICA

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Art. 51 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.
2.- La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 cms., situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución, será por cuenta del propietario.

Art. 52 CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENA T.V., ETC.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las normativas vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

3.- Podrán permitirse troneras y tolvas en fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
Servicio Territorial de Fomento LEON

Art. 53 SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 54 ANTENA DE T.V. Y F.M.

Se exigirá la instalación de antena colectiva de T.V. y F.M., de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes, en todos los edificios de viviendas colectivas.

Art. 55 SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 56 AGUAS DE LLUVIA

Las aguas de lluvia que caigan sobre la cubierta del edificio deberán ser recogidas por canalones que se colocarán coronando las fachadas, prohibiéndose sean vertidas por gárgolas sobre las vías públicas, sino que deberán ser conducidas por bajadas de zinc, hierro, fibrocemento, etc., al alcantarillado general de pluviales de la calle.

Art. 57 MEDIANERIAS

Será obligación de los propietarios de una finca que alcance mayor elevación que la colindante, ya construída, dejar las paredes medianeras vistas con el mismo tratamiento que el resto del edificio.

Art. 58 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación y sólo se podrán hacer en planta baja, con tratamiento de materiales idénticos a los de la edificación principal.

Art. 59 CERCAS

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstas; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima con elementos macizos no será superior a 1,50 m. sobre cada punto de la rasante del terreno, siendo el resto hasta una altura de 2,50 metros con elementos transparentes tipo seto vegetal, malla o cierre metálico, que permita el paso del aire. Estas medidas serán desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

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

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión de fecha 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

COMISIÓN Territorial de Urbanismo • LEÓN • CONSEJERÍA DE FOMENTO

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 60 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a edificios de viviendas unifamiliares, cuya disposición será libre, pudiendo disponerse aisladas, adosadas o pareadas.

2.- Condiciones de edificació

Residencial Ordenanza 10

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a las viviendas unifamiliares **aisladas** y se encuentra grafiado en el plano de Zonificación.
- La superficie de la parcela mínima es de 600 m2.
- Fachada mínima de 18 m.
- Ocupación máxima 25% de la parcela.
- Edificabilidad neta 0.5 m2/m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.
- Distancia mínima a lindero posterior 5 m.
- Distancia mínima a linderos laterales 3 m.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

Art. 61 NORMAS REGULADORAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

1.- Definición:

Comprende las zonas destinadas a suelos para equipamiento, cuya disposición será aisladas.

Jesús CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

2.- Condiciones de edificación:

Dotacional

- El ámbito de aplicación de dicha ordenanza corresponde a la zona de equipamiento y se encuentra grafiada en el plano de Zonificación.
- Edificabilidad del Educativo y Preescolar 2.000 m2.
- Edificabilidad del Equipamiento Público y Social 2.500 m2.
- Altura máxima será de dos plantas (B+1ª) = 6,50 m.
- Distancia mínima a alineación de vial 5 m.
- Distancia mínima a linderos 5 m.

Para una zona deportiva, la edificabilidad máxima será de 0,5 m3/m2. de parcela exclusivamente deportivas y el 0,1 m3/m2. para los restantes usos vinculados al deportivo.

La altura máxima será de 4 m. excepto para las instalaciones puramente deportivas, frontones, gimnasios, tribunas, pistas, cubiertas, etc. Que serán las necesarias para el tipo de instalación.

Todas las obras reguladas en las zonas de equipamiento serán objeto igualmente de aprobación por parte del Ayuntamiento y estarán sujetas a la correspondiente licencia.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Servicio Territorial de Fomento · LEON · Comisión Territorial de Urbanismo

Art. 62 NORMAS REGULADORAS DE LAS ZONAS VERDES

1.- Definición:

Comprende las destinadas a plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos de niños.

2.- Condiciones de edificación:

- Edificabilidad será de 0,005 m2/m2.
- Altura máxima será de una planta = 3,25 m.
- Distancia mínima a linderos 7 m.
- La edificación se realizará en módulos, cuya superficie máxima será de 10 m2.

3.- Condiciones de uso:

- Comercial.- Se permiten puestos de artículos para niños, flores y periódicos.
- Puestos de bebidas.
- Instalaciones de servicio.- Almacén de útiles de limpieza y servicio, servicio de aseo, invernaderos, puestos de guardería y en general, cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona.
- Usos prohibidos, los restantes no especificados.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUD-32

NOMBRE: Villamoros Oeste
NUCLEO: Villamoros de las Regueras
CLASE DE SUELO: Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE SECTOR: 3,3726 Has
AREA DE REPARTO: P

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Ricardo García

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Pública
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenar el desarrollo Oeste de Villamoros, permitiendo completar la trama existente entre la carretera de Santander y dicha localidad.
- Reserva de suelo Residencial.

JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

APROVECHAMIENTO (SOBRE TIPOLOGIA Y USOS CARACTERISTICOS)

EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE SECTOR:	0,275	ua
APROVECHAMIENTO REAL	9.274,65	ua
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:	0,2706	ua
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE:	8.215,16	ua
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE PROPIETA RIOS SUELO SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (PU-15)	132	ua
EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	1059,49	ua
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS SOBRE SECTOR:	9 viv. / Ha.	
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:	31 viv.	

RESERVAS Y CESIONES

A determinar , según Ley 5/1999 de U CyL y el Reglamento de Planeamiento, e instrucciones de ordenación.

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

P.U.- 15

OBSERVACIONES

Plazas de Aparcamiento en la via pública 1/100 m2 construibles	130
" " minusválidos	4
" " en parcelas	31

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA SUD-32

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

NOMBRE: Villamoros Oeste.
NUCLEO: Villamoros de las Regueras.
CLASE DE SUELO: Urbanizable delimitado.

USOS PERMITIDOS

DOMINANTE:
- Uso Residencial, Categoría 1ª

COMPLEMENTARIOS
- Uso Terciario: comercial, en categorías 1ª y 2ª.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e infraestructura.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

ORDENACION

Las ordenanzas reguladoras de la edificación se ajustarán a la Ordenanza Nº 10 adjunta.

VICTOR GRAVO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 11-5-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,
Servicio Territorial de Fomento

1. Residencial:
   Tipología : Vivienda unifamiliar. (Aislada)
   Parcela mínima: 600 m2.

2. Terciario:
   El terciario compatible dentro de las ordenanzas residenciales no podrá superar el 10% de la edificabilidad resultante.

3. Terciario en zona de ordenanza exclusiva.
   Tipología: Edificación aislada.
   Parcela mínima: 2.000 m2.

4. Aparcamientos: Mínimo una (1) plaza por cada 100 m2, construibles de uso público en la Red viaria, con un total 130

5. Una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas 31

6. Plazas de aparcamiento para minusvalidos 4

PROPUESTA DE MODIFICACION

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha. **SUD-32**
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

NOMBRE: Villamoros Oeste.
NUCLEO: Villamoros de las Regueras.
CLASE DE SUELO: Urbanizable delimitado, con Ordenación detallada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 3,4268 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 10

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Pública.
SISTEMA DE ACTUACION: El proyecto de Actuación determinará el Sistema de Actuación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Proyecto Actuación, Proyecto de Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación de la zona oeste del pueblo de Villamoros, dando continuidad a la UE-21 y creando un viario adecuado a las tipologías edificatorias de la zona.

Comisión Territorial de Urbanismo de León
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
El 11-5-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	9.274,65 m2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS:	Resultante de aplicación zona de Ordenanza.
EDIFICABILIDAD TOTAL:	9.274,65 m2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO:	10 % del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO:	11.156,95 m2.
ESPACIOS LIBRES:	1.854,93 m2.
EQUIPAMIENTOS:	1.854,93 m2.

OBSERVACIONES

- Los costes de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.
- Superficie de Parcelas: 18.859,19 m2.
- En el Proyecto de Urbanización se desarrollarán las Infraestructuras según N.S.P.M. (capítulo 6)

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA SUD-32

NOMBRE: Villamoros Oeste.
NUCLEO: Villamoros de las Regueras.
CLASE DE SUELO: Urbanizable delimitado.

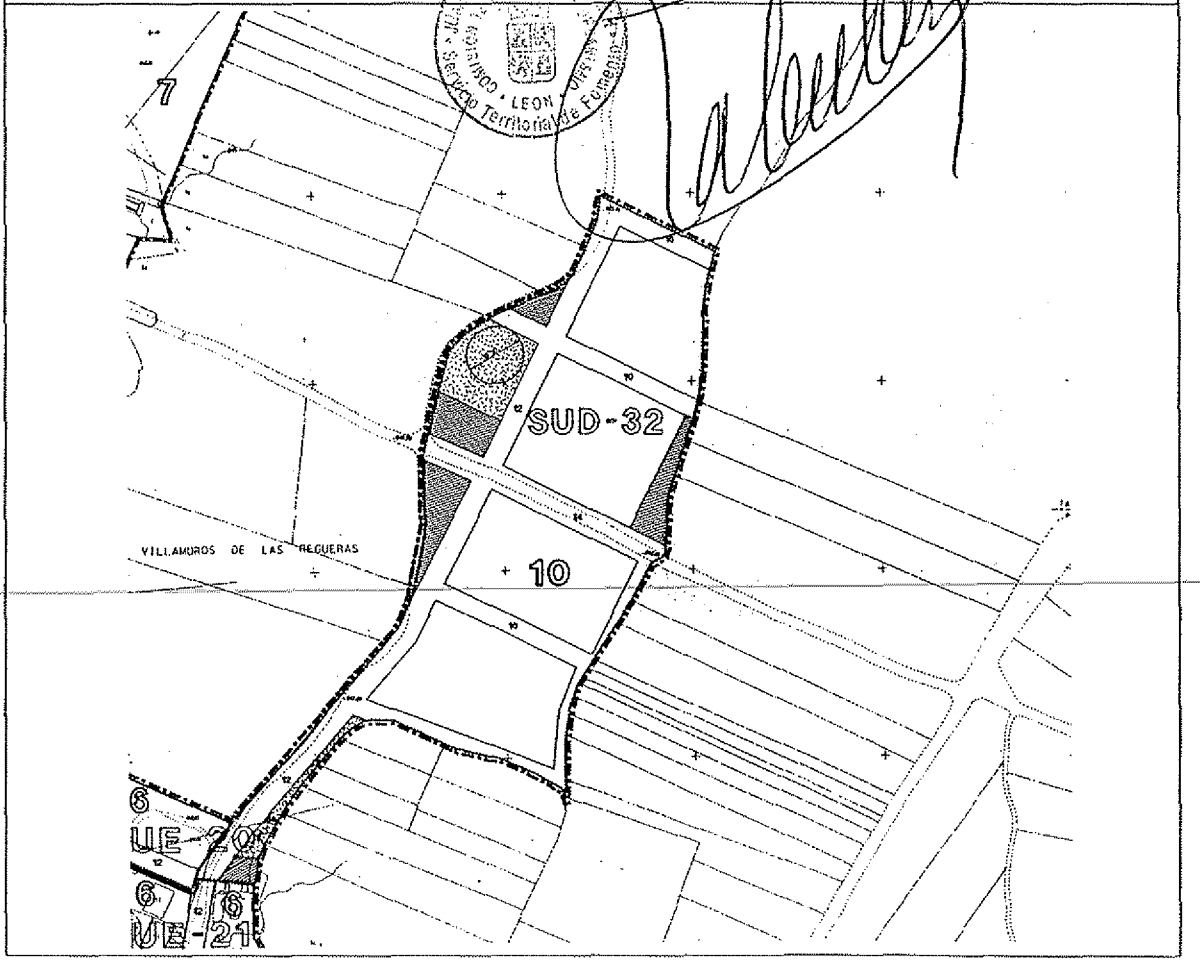
AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1) Viario estructurante.
2) Localización de equipamiento.
3) Localización de espacios libres.
4) Manzanas residenciales.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

ORDENACION



NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I (S.U.D.-32)
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 10
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

ALINEACIONES OFICIALES
SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación
SUELO APTO PARA URBANIZAR:

PARCELA MINIMA
SUPERFICIE MINIMA 600 M^2.
FRENTE MINIMO (a) 18 M.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA:	0,5 u.a. /M^2.
OCUPACION MAXIMA:	25%.
ALTURA MAXIMA (h)	2 plantas (PB + 1) / 6,5M.

POSICION DE LA EDIFICACION – EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR	(S_1):	Mínimo 3 m.
LINDEROS LATERALES	(S_2):	Mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR	(S_3):	Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS	(S_4):	Con ventanas mínimo 2/3 h. Sin ventanas mínimo 1/2 h.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-91
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
Servicio Territorial de Fomento · León · Comisión Territorial de Urbanismo

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	15 M2
ALTURA MAXIMA	1 Planta(P.B.)/ 3M.
SEPARACION A LINDEROS	Mayor de 3M.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL	Mayor de 5M.

OBSERVACIONES

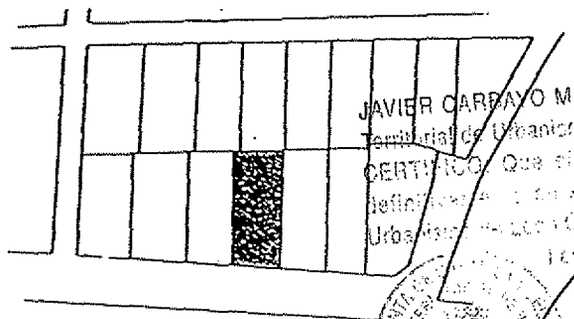
- Será obligatoria la dotación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I (S.U.D. – 32) **10**
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con el código 10
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación Aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial

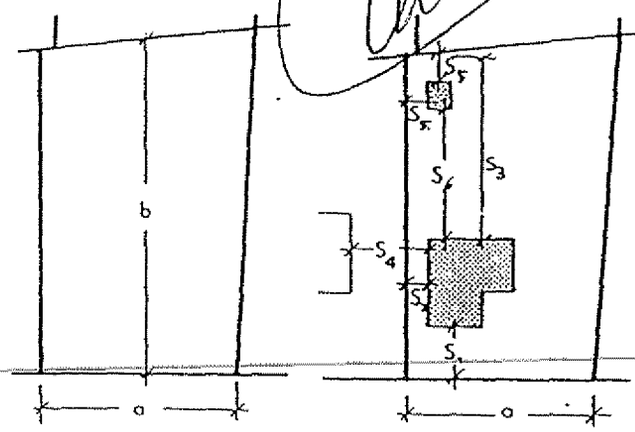
PARCELACION



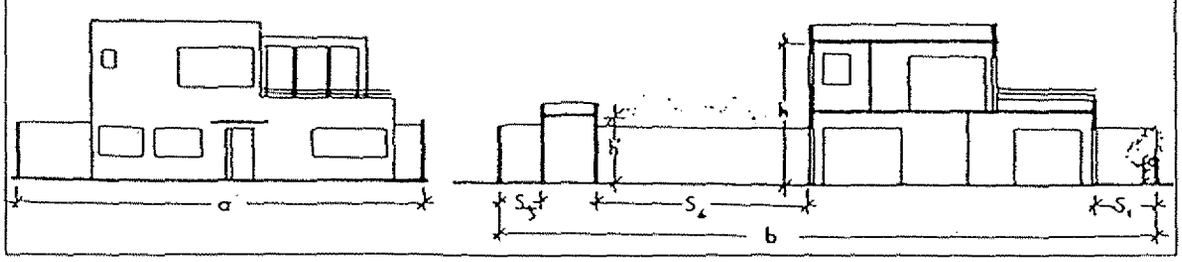
JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León,
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión de fecha 5-6-01
Y para que conste expido la presente en León a 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

ORDENACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de edificación.
h. Altura de la edificación principal.
S1. Distancia a alineación exterior.
S2. Distancia a linderos laterales.
S3. Distancia a lindero posterior.
S4. Distancia otros edificios.



SECCIONES



NORMAS PARTICULARES DE ZONA 10

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I (S.U.D. 32)
AMBITO DE APLICACIÓN: Señalado en los planos con el código 10
TIPOLOGÍA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
16 FEB. 2001
El Secretario
Fdo. Miguel Ángel Domingo García

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las normas generales de la edificación.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 5-6-01
León, 11-9-01
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

USOS

PRINCIPAL - Uso residencial, categoría 1ª	Complementarios - Uso Residencial, categoría 3ª - Uso Terciario: Comercial, categoría 1ª y 2ª, Oficina, Hospedaje. - Uso de Aparcamiento - Uso dotacional. - Uso de servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-3

Sesión d... 11-8-95

8.2.2.- Espacio libre.

La parcela que se destina a espacio libre se concibe fundamentalmente como una zona verde, extendida sobre los escarpes que dividen a la Unidad en dirección Norte-Sur y sobre una parte de la ladera orientada hacia el Sur.

En la franja correspondientre a los escarpes, los dos planos inclinados de mayor pendiente, susceptibles de soportar vegetación, enmarcan una bancada alargada, sensiblemente horizontal, que da lugar a una terraza longitudinal, utilizable como paseo.

En el extremo sur, el ensanchamiento de la zona verde sobre una superficie de pendientes mas suaves, protegida del norte y con buenas vistas hacia el sureste, resulta especialmente idóneo para configurar un área de estancia ó juego.

En los planos de ordenación correspondiente se indica de modo genérico el tratamiento de esos espacios de uso público. El esquema de ordenación incluye en su interior el trazado de los recorridos peatonales alternativos al viario de acceso rodado y deberán ser objeto en el proyecto de urbanización de un tratamiento coherente con los espacios libres y zonas verdes que atraviesan.

8.3.- Parcelas destinadas a la edificación.

8.3.1.- Edificación multifamiliar.

En la zona baja de la Unidad, sobre el frente que presenta a la calle de La Barrera y en el entorno del primer tramo del viario principal de 12 m. se generan las parcelas susceptibles de edificación según el tipo de vivienda multifamiliar.

El tipo genérico elegido para la edificación multifamiliar, (que básicamente es el que está regulado en las N.S. como Tipología 1), cuando se aplica a mallas reticulares de viario, viene a producir, como resultado típico, la formación de manzanas cerradas por frentes continuos de edificación.

Por el contrario, como se ha dicho, en nuestro caso, la autonomía de la Unidad respecto a su entorno impide la continuidad del viario, que adopta un esquema ramificado y no reticular, sin posibilidad, por lo tanto, de producir manzanas completamente rodeadas por el espacio público exterior.

Como consecuencia, la aplicación a este esquema del tipo genérico definido por la Tipología 1 ha de hacerse sin perder de vista las condiciones que impone el lugar, acep-

CERTIFICO: Que el presente documento
Sesión del [illegible]
En Valdepeñas, a 11-8-95
El Secretario

tando las distorsiones a que obligan sus particularidades y sacando provecho de la aplicación de la tipología genérica de un modo fragmentario.

Asimismo, los resultados previsibles de la pretensión de extender el esquema de manzana cerrada a zonas de topografía accidentada entra en colisión e invalida las intenciones del mismo en orden a aspectos tales como la continuidad de alturas en el frente edificado, la dicotomía espacio exterior-espacio interior de manzana, la oposición de fachada a la calle-fachada al patio de manzana, etc...

Parcelas P-1 y P-2.

En nuestro caso, la aplicación de esta tipología al frente de la calle de La Barrera y sobre el primer tramo del viario principal, en las Parcelas P-1 y P-2, asentadas sobre la explanada inferior, permite definir un frente de edificación continuo, (sólo interrumpido por el acceso a la parcela de equipamiento), que se constituye como fachada de la Unidad respecto al espacio público exterior.

En la Parcela P-1 se adopta como alineación la calle tranversal a la parcela de equipamiento, evitando así el contacto de la edificación futura con el lindero lateral derecho y la subsiguiente producción de testeros ciegos. Los predios contiguos tienen ordenanza 5, por lo que, caso de producirse esos testeros, no podrían ocultarse en el futuro.

Parcela P-3.

Del mismo modo, la edificación sobre la Parcela P-3 continúa el frente de la Unidad al otro lado del vial principal de acceso, completando la fachada de la misma hacia la calle de La Barrera.

Parcela P-4.

A diferencia de las anteriores, en la Parcela P-4, que esta comprendida entre el límite de la Unidad por el sureste y el vial principal de acceso, no es aconsejable proyectar los volúmenes construidos a lo largo del mismo, a causa de las inclinaciones de las rasantes del vial en ese tramo.

Se ha optado por proyectar calles transversales secundarias, con anchura de 10 m. y alinear respecto de ellas los volúmenes resultantes. Esta organización evita los desniveles acentuados en cada tramo de fachada correspondiente a una unidad edificatoria.

CERTIFICO: Que ...
Sesión del ... 11-8-95
En Villaquilambre, a ...
El Secretario

La aplicación fragmentada de la tipología genérica dará lugar a una disposición reiterada de edificaciones dispuestas perpendicularmente al viario principal, que se adapta con mayor facilidad a las cotas del terreno.

La secuencia de calles y patios intermedios permite las vistas de la Unidad hacia el paisaje circundante.

Debido a su situación dominante respecto al núcleo urbano próximo, la edificación futura será claramente visible desde distintos puntos del entorno y sus paramentos hacia el sureste conformarán otra fachada de la Unidad hacia el exterior. Asimismo, esos edificios dispondrán en esa dirección de una orientación excepcional a efectos de soleamiento y contemplación de un paisaje extenso. Como consecuencia, se exige su retranqueo respecto al límite sureste de la Unidad, con posibilidad de apertura de huecos y la obligatoriedad del tratamiento de fachada de todos los paramentos exteriores.

Aún puede apuntarse otro argumento para apoyar esta disposición, como es que la fragmentación de volúmenes, procedentes del uso de la Tipologia 1, representa una transición adecuada entre la continuidad de los frentes de fachada a lo largo de viales, característica de la zona mas baja de la Unidad y del entorno próximo en la calle de La Barrera, y la tipología de viviendas unifamiliares, que deberá asentarse en la zona mas elevada.

8.3.2.- Edificación unifamiliar.

Se utiliza en las tres variedades de pareadas, adosadas y aisladas.

En aquellas zona en que la topografía es accidentada, como en la ladera Suroeste, se opta por la tipología de unifamiliares pareadas, (ordenación según E.D. y tipología 4), que presenta mayor independencia por la generación de volúmenes aislados y mayor facilidad para la adaptación a las cotas del terreno, (Parcelas P-5, P-6, P-7 y P-8). Esta es, por otra parte, la disposición mas semejante a la permitida por la Ordenanza 5 para los terrenos colindantes con la Unidad por el sur y el suroeste.

En las parcelas generadas en la parte alta de la colina, (Parcelas P-9 y P-10), es posible disponer alineaciones de viviendas unifamiliares adosadas, (ordenación según E.D. y tipología 4), cerrando el ámbito hacia el norte y el noroeste. Las pendientes son mas suaves y las líneas de máxima pendiente resultan perpendiculares a los viales de acceso.

Finalmente, se destina una parcela de mayor extensión, (Parcela P-11), para el mantenimiento de la vivienda unifamiliar existente, (tipología 6).

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente
Sesión del Pleno de fecha 11-8-95
En Villanueva de la Cañada, a
El Secretario

9.- SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACION.

RESERVAS Y CESIONES.

PARCELA C-1, Equipamiento	2.567,96 M2.
PARCELA C-2. Espacio libre	4.525,65 M2.

VIARIO.

PARCELA RVP-1. Peatonal	150,30 M2.
PARCELA RVP-2. Peatonal	958,56 M2.
PARCELA RV-1	3.468,62 M2.
PARCELA RV-2	323,33 M2.
PARCELA RV-3	160,00 M2.
PARCELA RV-4	160,00 M2.
PARCELA RV-5	395,38 M2.
PARCELA RV-6	738,20 M2.
PARCELA RV-7	433,20 M2.
PARCELA RV-8	256,76 M2.
Total Viario	7.044,35 M2.

PARCELAS RESULTANTES DE APROVECHAMIENTO.

PARCELA P-1	371,33 M2.
PARCELA P-2	1.567,80 M2.
PARCELA P-3	517,17 M2.
PARCELA P-4	2.326,01 M2.
PARCELA P-5	2.597,02 M2.
PARCELA P-6	803,67 M2.
PARCELA P-7	1.700,07 M2.
PARCELA P-8	1.036,90 M2.
PARCELA P-9	1.660,40 M2.
PARCELA P-10	1.800,38 M2.
PARCELA P-11	806,29 M2.
Total Parcelas resultantes de aprovechamiento	15.187,04 M2.

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION	29.325,00 M2

Sesión de ... 10-V-95
En Villaquilambre, ...
El Secretario

10.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

10.1.- Criterios generales para su fijación.

Tal como se ha indicado, no son vinculantes las ordenanzas señaladas en la ficha correspondiente de la UE-3 en las N.S.

No obstante se considera adecuado mantener la referencia a esas tipologías para definir las condiciones impuestas a la construcción sobre las parcelas susceptibles de aprovechamiento en orden a una mayor sencillez de la gestión municipal.

Se evita así, deliberadamente, la creación del conjunto de parámetros necesarios para definir una nueva tipología ó la modificación sustancial de las existentes en las N.S., que fuese aplicable únicamente en esta Unidad de Ejecución y distinta de las del resto del Municipio, por la dificultad que pudiera introducir en el momento de la redacción de proyectos de edificación y concesión de Licencias.

Se ha optado, por lo tanto, por particularizar la aplicación de las ordenanzas existentes, (1, 4 y 6), a las condiciones de cada parcela, cuando se considere necesario, mediante las limitaciones que introduce este Estudio de Detalle.

En general las limtaciones se reducen a las siguientes :

1.- En parcelas afectas a la tipología 1, y situadas en la esquina producida por dos viales, se fija el lindero que debe considerarse " alineación oficial " de la parcela a todos los efectos, (rasante oficial, medición de altura, establecimiento por paralelismo del fondo máximo para la edificación, etc..). En esos casos la prolongación de la línea que fija el área de movimiento de la edificación, al acotar su fondo máximo, hasta la intersección con el lindero lateral, evita la prolongación de los volúmenes construidos sobre la totalidad de los linderos exteriores de la parcela.

2.- En parcelas afectas a la tipología 1, se establece en algunos casos la obligación de efectuar retranqueos respecto a alguno de los linderos de la parcela, con la precisión de la obligatoriedad de hacer tratamiento de esos paramentos con la calidad equivalente a sus fachada principal y la concesión de la posibilidad de apertura de huecos.

3.- En parcelas a las que corresponde la tipología 4, se establece una alineación interior a 16 m. de la fachada, que modifica el parámetro 13 m. de fondo máximo característico de esa tipología. La razón de este ajuste es la de permitir mayor dimensión de los jardines previos a la vivienda y el desarrollo de rampas de acceso rodado a los posibles garajes situados en semisótano.

CERTIFICO: Que el presente documento fué aprobado definitivamente,
Sesión del
11-8-95

Cuando las viviendas previstas sean adosadas, ese parámetro se complementa con la fijación de un retranqueo mínimo obligatorio de 3,00 m

En el caso de viviendas pareadas, se permitirá la edificación con ó sin retranqueo, a causa del menor fondo de las parcelas resultantes, y cuando exista retranqueo éste será de 3,00 m.

4.- En las parcelas en que se prevé edificación unifamiliar adosada se fija, asimismo, retranqueo obligatorio de los testeros extremos respecto al lindero correspondiente, cuando éste sea de separación con otras parcelas edificables ó con el terreno exterior a la Unidad. Se trata, nuevamente, de posibilitar la apertura de huecos y el tratamiento de fachada en esos paramentos.

10.2.- Referencia a las Normas particulares de cada zona.

La referencia a las Normas correspondientes a cada una de las tipologías y al resto de Normas generales de la edificación contenidas en el Capítulo 5, se hace respecto a su formulación actual en las N.S.

Las edificaciones de este Estudio de Detalle podrán acogerse a los cambios de ordenanza que pudieran aprobarse en el futuro, siempre que dichos cambios no impidan la ordenación propuesta en el mismo.

La referencia a las Normas particulares de zona y a las Normas generales de la edificación, (Capítulo 5), una vez fijadas las limitaciones indicadas por este Estudio de Detalle, evita la repetición minuciosa del conjunto de determinaciones contenidas en las mismas.

10.3.- Condiciones para la división en parcelas.

Las parcelas susceptibles de aprovechamiento, definidas en este Estudio de Detalle, serán susceptibles de división en parcelas de menor tamaño, con las limitaciones que imponen las Normas particulares de cada Zona de Ordenanza, respecto a la parcela mínima.

Así, en las parcelas P-1, P-2, P-3 y P-4, (ordenación según E.D. y ordenanza 1), la parcela tendrá frente mínimo de 5,00 m., su superficie será superior a 120 m2. y deberá permitir el cumplimiento de las condiciones higiénicas mínimas de uso residencial.

CERTIFICO: Que el presente [illegible] 5,
Sesión del Pleno [illegible] 11-8-95
En [illegible]

En las parcelas P-5 a P-10, (ordenación según E.D. y ordenanza 4), la superficie de la parcela resultante de la segregación deberá ser igual ó superior a 250 m2. y su frente tendrá como mínimo 8 m.

La parcela P-11, (ordenación según E.D. y ordenanza 6), de 806, 29 m2. de superficie, no será susceptible de división.

Asimismo, la división en parcelas, deberá cumplir los siguientes requisitos :

a/ En la segregación de parcelas será preciso indicar la totalidad de parámetros urbanísticos que afectarán a cada una de ellas y, en especial, la edificabilidad que le corresponde.

b/ En ningún caso, la suma de edificabilidades correspondientes a las parcelas resultantes de la segregación podrá dar lugar, por aplicación de la ordenanza señalada, a un aumento de la edificabilidad total asignada por este Estudio de Detalle a la parcela original.

c/ En ningún caso, la edificabilidad correspondiente a cada una de las parcelas resultado de la segregación superará la máxima permitida por la ordenanza que se le ha asignado en este Estudio de Detalle.

10.4.- Ordenación especifica de las parcelas de aprovechamiento.

10.3.1.- PARCELA RESULTANTE P-1.

- Superficie .....371,33 m2.
- Edificabilidad .....576,00 m2.
- Ordenación : según E.D y ordenanza zona 1.
- Condiciones particulares :
- La alineación oficial se establece sobre el vial RV-8.
- Retranqueo obligatorio de 3,00 m. respecto al lindero de la parcela C-1, con tratamiento de fachada y posibilidad de apertura de huecos.
- Retranqueo obligatorio de 3,00 m.de la planta baja respecto al lindero Norte, en contacto con el exterior de la Unidad, con tratamiento de fachada y posibilidad de apertura de huecos.

CERTIFICO: Que el presente Documento fue aprobado definitivamente en Sesión de 11-8-55

10.3.2.- PARCELA RESULTANTE P-2.

- Superficie 1.567,80 m2
- Edificabilidad .....2.880,00 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 1.
- Condiciones particulares :
- La alineación oficial será el frente de la calle de La Barrera y el vial RV-1.
- Tratamiento de fachada y posibilidad de apertura de huecos de los dos testeros extremos resultantes.

*

10.3.3.- PARCELA RESULTANTE P-3.

- Superficie .....517,17 m2.
- Edificabilidad .....1.152,00 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 1.
- Condiciones particulares :
- La alineación oficial se establece sobre la calle de La Barrera y sobre los viales RV-1 y RV-2.

*

10.3.4.- PARCELA RESULTANTE P-4

- Superficie .....2.326,01 m2.
- Edificabilidad.....3.137,25 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 1.
- Condiciones particulares :
- La alineación oficial se establece sobre los viales RV-2, RV-3 y RV-4.
- Retranqueo obligatorio de 3,00 m. respecto al límite de la Unidad con tratamiento de fachada y posibilidad de apertura de huecos.

*

10.3.5.- PARCELA RESULTANTE P-5.

- Superficie .....2.597,02 m2.
- Edificabilidad .....2.000,00 m2.
- Ordenación : Según E.D. y ordenanza zona 4- pareadas.
- Condiciones particulares :
- Alineación interior a 16 m. de la fachada al viario.
- La edificación se situará con ó sin retranqueo respecto a la alineación oficial. Si existe retranqueo, éste será de 3,00 m.

*

CERTIFICO: Que el presente ... APROBADO DEFINITIVAMENTE, en
Sesión del Pleno ... 11-8-95
En Villaquilambre a ...
El Secretario

10.3.6.- PARCELA RESULTANTE PR-6.

- Superficie .....803,67 m2.
- Edificabilidad .....400,00 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 4- pareadas.
- Condiciones particulares :
- Alineación interior a 16 m. de la fachada al viario.
- La edificación se situará con ó sin retranqueo respecto a la alineación oficial. Si existe retranqueo, éste será de 3,00 m.

*

10.3.7.- PARCELA RESULTANTE P-7.

- Superficie 1.700,07 m2
- Edificabilidad 1.200,00 m2
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 4- pareadas.
- Condiciones particulares :
- Alineación interior a 16 m. de la fachada al viario.
- La edificación se situará con ó sin retranqueo respecto a la alineación oficial. Si existe retranqueo, éste será de 3,00 m.

*

10.3.8.- PARCELA RESULTANTE P-8.

- Superficie 1.036,90 m2
- Edificabilidad 800,00 m2
- Condiciones particulares :
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 4- pareadas.
- Condiciones particulares :
- Alineación interior a 16 m. de la fachada al viario.
- La edificación se situará con ó sin retranqueo respecto a la alineación oficial. Si existe retranqueo, éste será de 3,00 m.

*

10.3.9.- PARCELA RESULTANTE P-9.

- Superficie .....1.660,40 m2.
- Edificabilidad .....1.200,00 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 4- adosadas.
- Condiciones particulares :
- Alineación interior a 16 m. de la fachada al viario.
- Retranqueo obligatorio de 3,00 m. respecto al lindero Oeste, con tratamiento de fachada y posibilidad de apertura de huecos.
- Retranqueo mínimo obligatorio de 3,00 m. respecto a la alineación oficial.

*

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado en
Sesión del Pleno de fecha 11-X-95
En Villaquilambre, a
El Secretario

10.3.10.- PARCELA RESULTANTE P-10.

- Superficie .....1.800,38 m2.
- Edificabilidad .....1.200,00 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza zona 4- adosadas.
- Condiciones particulares :
- Alineación interior a 16 m. de la fachada al viario.
- Retranqueo obligatorio de 3,00 m. respecto a los linderos Norte y Sur, con tratamiento de fachadas y posibilidad de apertura de huecos.
- Retranqueo minimo obligatorio de 3,00 m. respecto a la alineación oficial.

*

10.3.11.- PARCELA RESULTANTE P-11.

- Superficie .....806,29 m2.
- Edificabilidad :
(superficie construida edificio existente).....466,75 m2.
- Ordenación : según E.D. y ordenanza 6.
(en caso de reedificación).
- Condiciones particulares :
- Mantenimiento de la edificación existente.

11.- RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL RESULTANTE.

PR-1 .....576,00 M2.
PR-2 .....2.880,00 M2.
PR-3 .....1.152,00 M2.
PR-4 .....3.137,25 M2.
PR-5 .....2.000,00 M2.
PR-6 .....400,00 M2.
PR-7 .....1.200,00 M2.
PR-8 .....800,00 M2.
PR-9 .....1.200,00 M2.
PR-10 .....1.200,00 M2.
PR-11 .....466.75 M2.

TOTAL EDIFICABILIDAD RESULTANTE.....15.012,00 M2.

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-8B-1

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

UE-8b1

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 MAR. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

NOMBRE: Navatejera Sur Ib.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 0,205 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 1

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Consolidación de la zona residencial del sur de Navatejera.
- Apertura de viario que permita una ocupación del suelo acorde con el tipo de edificación deseado (ordenanza 1).

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 2.408 M2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 194,50 M2.
EDIFICABILIDAD TOTAL: 2.602,50 M2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 10% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 1.017 M2.
ESPACIOS LIBRES: --------
EQUIPAMIENTOS: --------

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-8b1

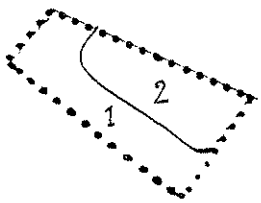
NOMBRE: Navatejera Sur Ib.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Plaza Pública.
2. Manzanas residenciales.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 MAR. 2000
El Secretario
Fdo., Miguel Hidalgo García

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-14

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-14

NOMBRE: El Caminón II.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 4,96 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 6.

21-12-93

3-3-94
SECRETARIO DE LA COMISION.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Creación de una zona residencial en El Caminón con una estructura urbana que no dependa exclusivamente de los accesos desde El Caminón ó la Carretera de Santander.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 19.537 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: Resultante de la aplicación de la zona de ordenanza.
EDIFICABILIDAD TOTAL: 19.537 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 10.026 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 500 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

15 NOV 1994

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

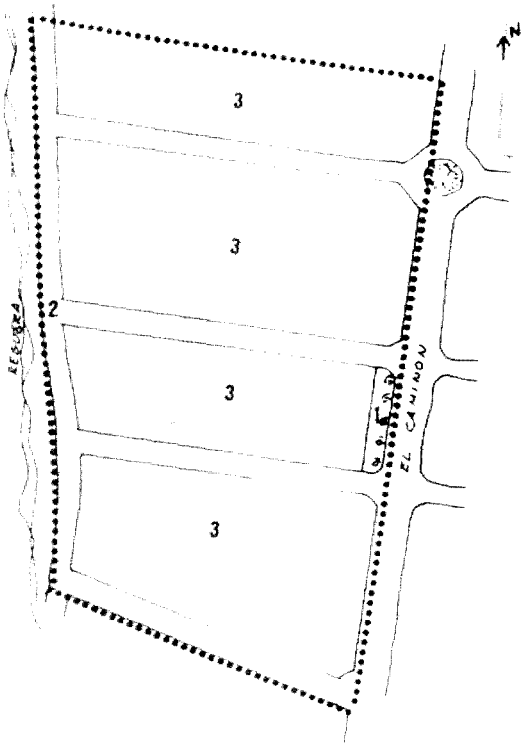
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-14

NOMBRE: El Caminón II.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Viario de borde, protección de la Requera.
3. Manzanas residenciales.

ORDENACION



5 NOV. 1993

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-15

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-15

NOMBRE: El Caminón III.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 2,13 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 6.

21-12-93
3-3-94
LA COMISION.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Creación de una zona residencial en El Caminón con una estructura urbana que no dependa exclusivamente de los accesos desde El Caminón ó la Carretera de Santander.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 8.160 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: Resultante de la aplicación de la zona de ordenanza.
EDIFICABILIDAD TOTAL: 8.160 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 4.620 m^2
ESPACIOS LIBRES: 360 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

5 NOV. 1993

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-15

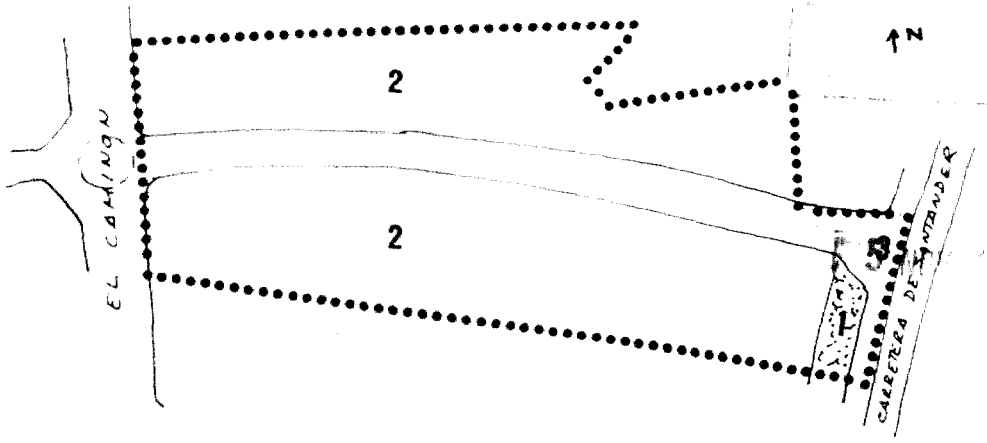
NOMBRE: El Caminón III.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Manzanas residenciales.
3. Vía de servicio de la Carretera de Santander.

21-12-93
3-3-94
...DE LA COMISION.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-16.1

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-16 . 1

PROPUESTA MODIFICACION

NOMBRE: El Caminón IV.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 12.537,5 M².
ORDENANZA DE APLICACION: 6.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Creación de una zona residencial en El Caminón con una estructura urbana que no dependa exclusivamente de los accesos desde El Caminón ó la Carretera de Santander.-

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 4.741,18 m² c.-
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: Resultante de la aplicación de la zona de ordenanza.
EDIFICABILIDAD TOTAL: 4.741,18 m² c.-

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: Según Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.-
VIARIO: 2.570,20 m² s.-
ESPACIOS LIBRES: 485,00 m² s.-
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.-

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-16.1

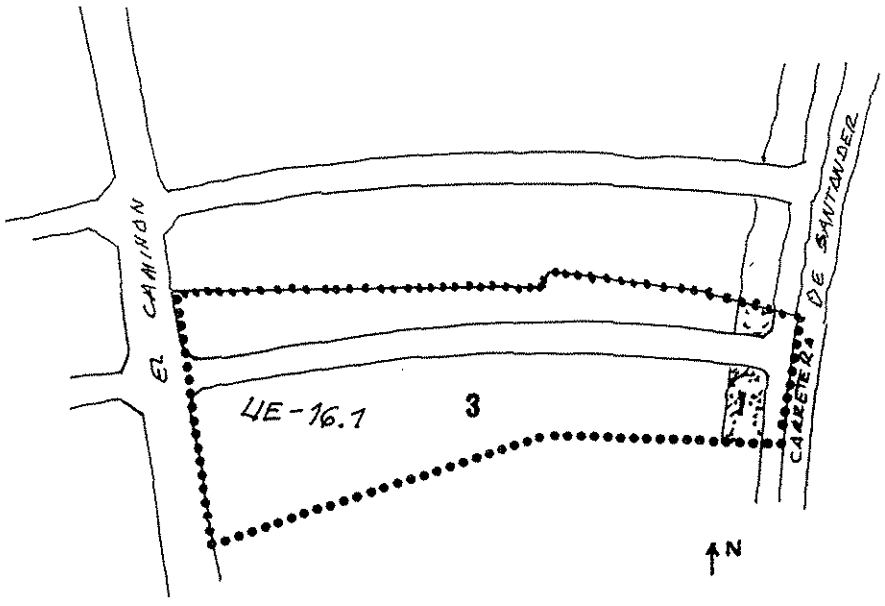
PROPUESTA MODIFICACION

NOMBRE: El Caminón IV.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. **Espacio libre.-**
2. **Vía de servicio de la carretera de Santander.-**
3. **Manzanas residenciales.-**

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-16.2

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-16. 2

PROPUESTA MODIFICACION

NOMBRE: El Caminón IV.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 17.862,5 M²
ORDENANZA DE APLICACION: 6.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Creación de una zona residencial en El Caminón con una estructura urbana que no dependa exclusivamente de los accesos desde El Caminón ó la Carretera de Santander.-

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 6.754,82 m² c.-
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: Resultante de la aplicación de la zona de ordenanza.
EDIFICABILIDAD TOTAL: 6.754,82 m² c.-

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: Según Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.-
VIARIO: 3.661,80 m² s.-
ESPACIOS LIBRES: 690,99 m² s.-
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.-

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-16.2

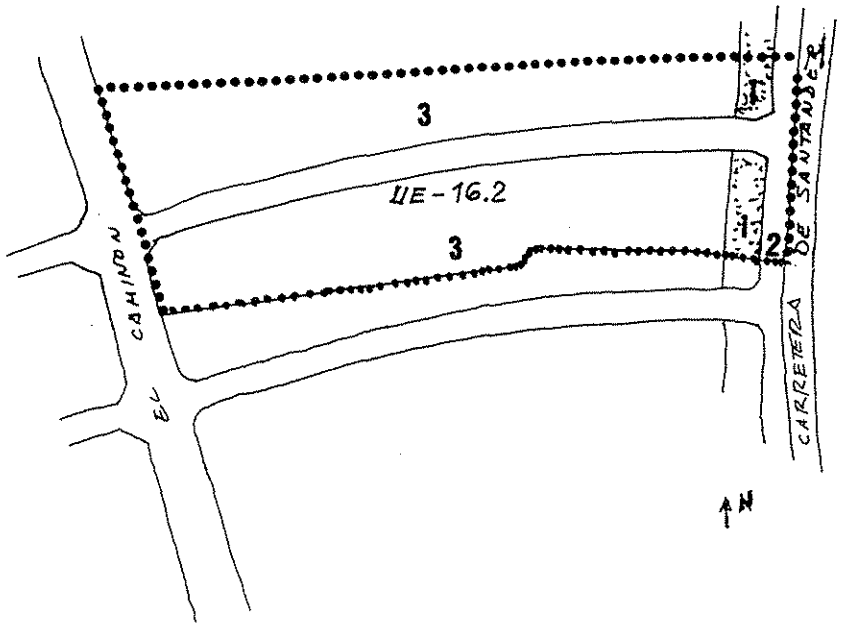
PROPUESTA MODIFICACION

NOMBRE: El Caminón IV.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. **Espacio libre.-**
2. **Vía de servicio de la carretera de Santander.-**
3. **Manzanas residenciales.-**

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-19A

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-19-A

NOMBRE: La Vega II.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 2,30 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 4

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto de Urbanización.

OBJETIVOS

- Desarrollo de un viario alternativo a la Carretera de Santander en la zona sur del caminón.

AYUNTAMIENTO DE VILLAOBISPO DE OTERO (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 MAR. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 8.321 M2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: Resultante de la aplicación de la zona de ordenanza
EDIFICABILIDAD TOTAL: 8.321 M2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 10% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 6.800 M2.
ESPACIOS LIBRES: ---------
EQUIPAMIENTOS: 1.240 M2.

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-19-A

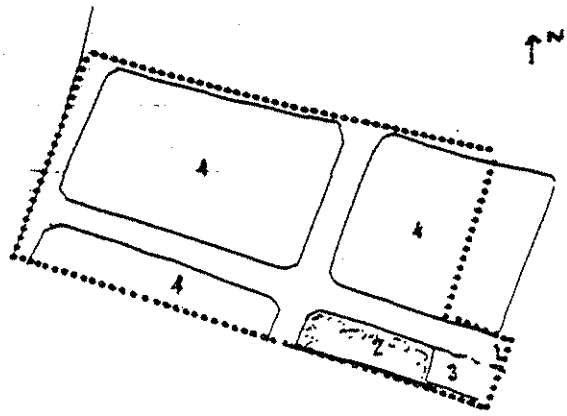
NOMBRE: La Vega II.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Acceso a vía de servicio de la Carretera de Santander.
2. Equipamiento.
3. Espacio público.
4. Manzanas residenciales.

ORDENACION

AYUNTAMIENTO DE VILLAOBILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 MAR. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel [illegible] García



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-22

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-22

NOMBRE: Norte de Villaobispo III.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 2,804 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 2.

21-12-93
3-3-94

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del ensanche residencial del norte de Villaobispo.
- Obtención de espacios libres.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 18.980 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 5.500 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 24.480 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

5 NOV. 1993

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 12.000 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 3.000 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-22

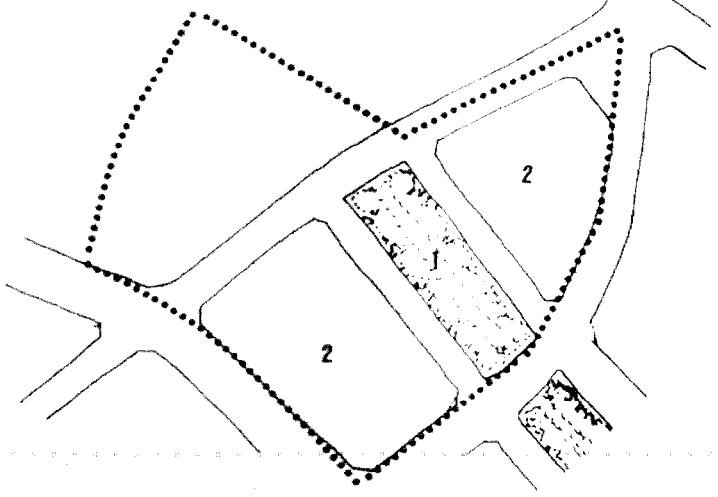
NOMBRE: Norte de Villaobispo III.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Avenida ajardinada (continúa en SAU-22 y UE-27).
2. Manzanas de vivienda colectiva.

21-12-93
3-3-94

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-23

PROPUESTA DE MODIFICACION

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-23

NOMBRE: Norte de Villaobispo IV.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 2,289 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 2

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el [illegible] en Sesión
del Pleno Municipal [illegible] - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 19 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

AYUNTAMIENTO VILLAQUILAMBRE (León)

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del ensanche residencial del norte de Villaobispo.
- Obtención de espacios libres.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el [illegible]
Sesión del Pleno [illegible] - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 19 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

AYUNTAMIENTO VILLAQUILAMBRE (León)

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL : 23.799 M2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 6.882 M2.
EDIFICABILIDAD TOTAL: 30.681 M2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 5.678 M2.
ESPACIOS LIBRES: 2.112 M2.
EQUIPAMIENTOS: -----

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

JAVIER CARRAYC MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

DOCUMENTACION VIGENTE

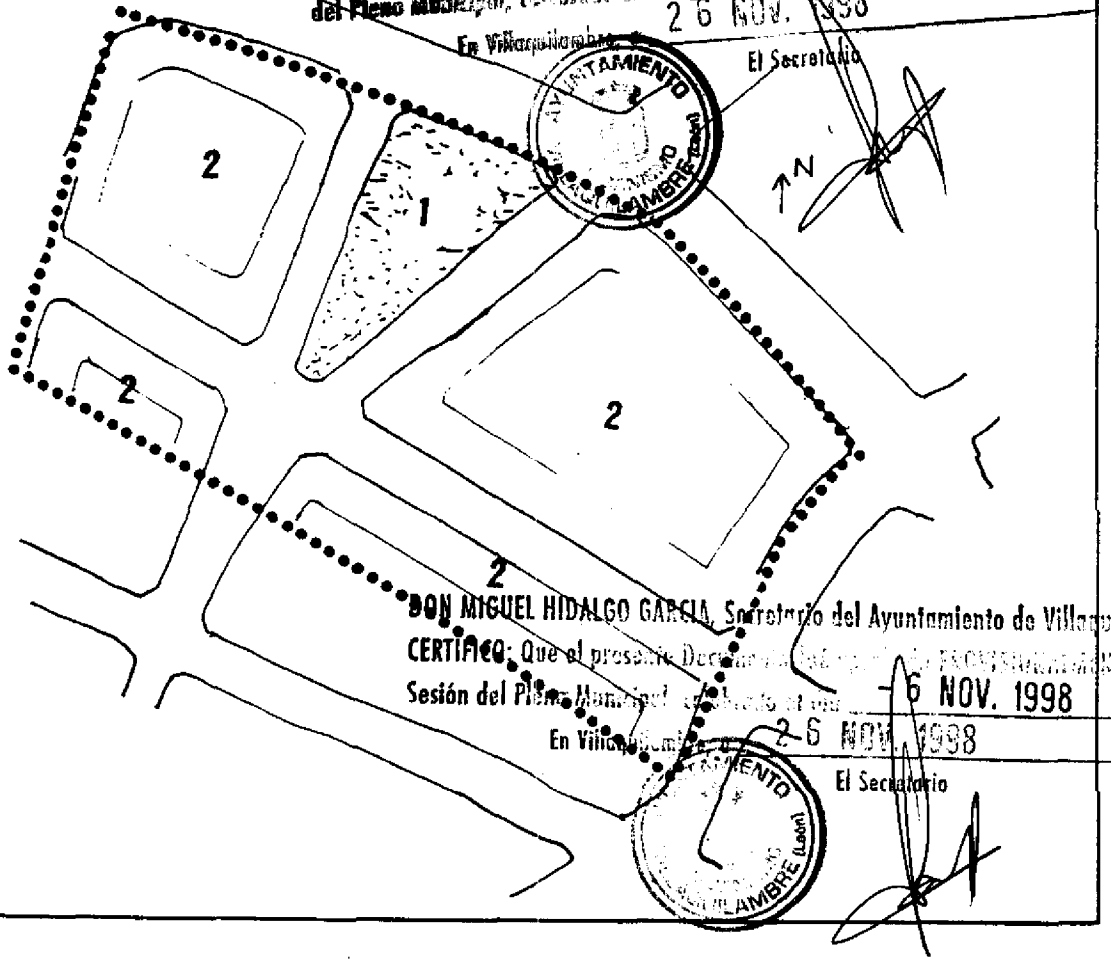
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-23

NOMBRE: Norte de Villaobispo IV.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Manzanas de vivienda colectiva.

ORDENACION



JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

PROPUESTA DE MODIFICACION

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-23

NOMBRE: Norte de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 2,289 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 2

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre,
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE en el Pleno Municipal, celebrado el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del ensanche residencial del norte de Villaobispo.
- Obtención de espacios libres.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado PROVISIONALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL :	23.799 M2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS:	6.882 M2.
EDIFICABILIDAD TOTAL:	30.681 M2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO:	15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO:	5.202 M2.
ESPACIOS LIBRES:	2.112 M2.
EQUIPAMIENTOS:	-----

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

PROPUESTA DE MODIFICACION

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-23

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ. Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

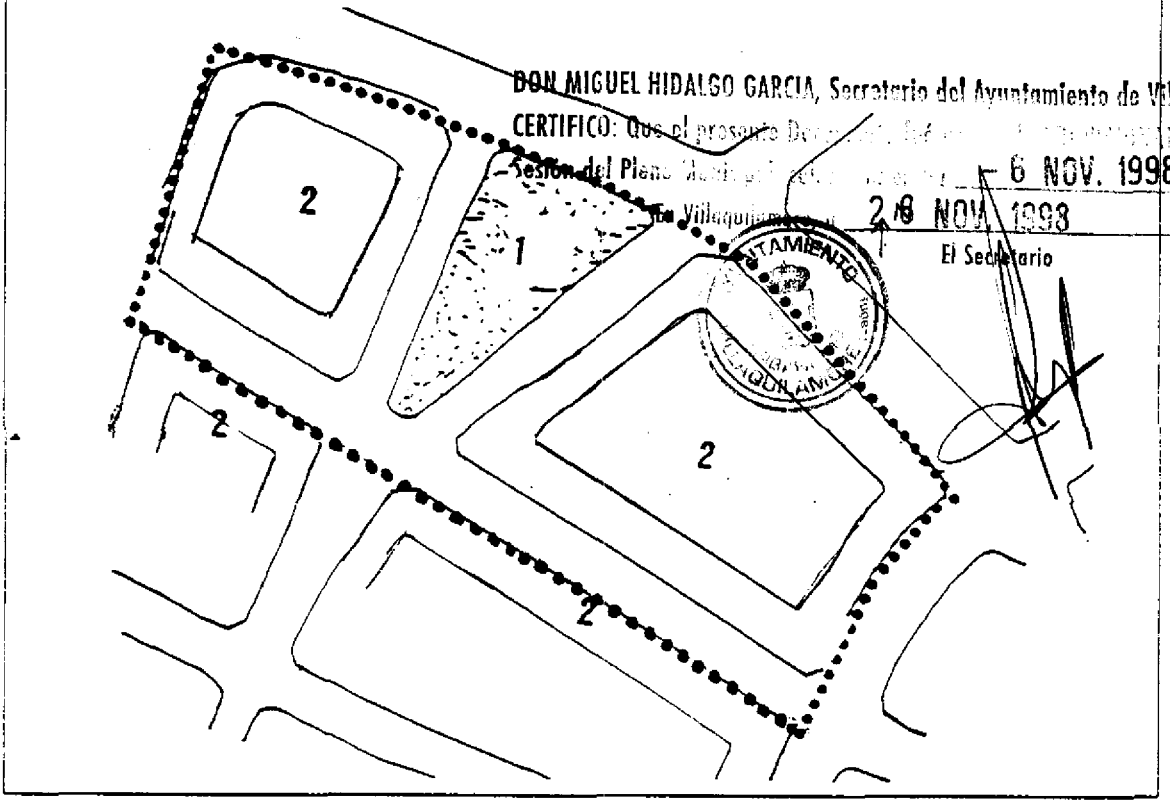
NOMBRE: Norte de Villaobispo IV.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Manzanas de vivienda colectiva.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en la
del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

ORDENACION



DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en la
Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-24

DOCUMENTACION VIGENTE

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA — UE-24

NOMBRE: Norte de Villaobispo V.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 2,186 Has.
ORDENANZA DE APLICACION:

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente documento fué aprobado por el Pleno Municipal, celebrado el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del ensanche residencial del norte de Villaobispo, en continuidad con zonas ya ocupadas.
- Obtención de espacios libres.

MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo
CERTIFICO: Que el presente documento es reflejo fiel del aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión de 21-12-93
León, a 3-3-94
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 22.356 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 7.452 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 29.808 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 4.792 m^2
ESPACIOS LIBRES: 2.656 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre.
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado por el Pleno Municipal, celebrado el día 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV 1998
El Secretario

DOCUMENTACION VIGENTE

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-24

NOMBRE: *Norte de Villaobispo V.*
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

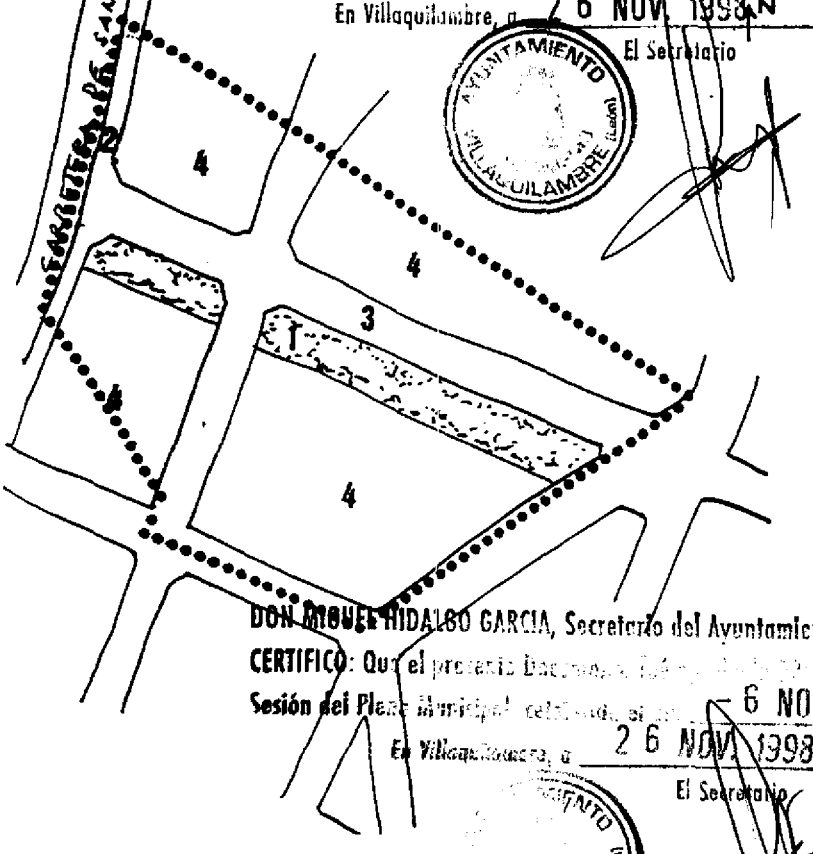
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Vía de servicio de la Carretera de Santander.
3. Viario de conexión con núcleo antiguo.
4. Manzanas residenciales.

MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo
CERTIFICO: Que el presente documento es reflejo del aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión de 21-12-93
León, a 31-3-94
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

5 NOV 1998

ORDENACION



DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente documento fué aprobado inicialmente en sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente documento fué aprobado definitivamente en sesión del Pleno Municipal celebrada el día 6 NOV. 1998
En Villaquilambre, a 26 NOV. 1998
El Secretario

PROPUESTA DE MODIFICACION

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-24

NOMBRE: Norte de Villaobispo V.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 2,5549 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 2

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el [illegible] del Pleno Municipal, [illegible] - 4 SET. 1998
En Villaquilambre a 19 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

AYUNTAMIENTO VILLAQUILAMBRE (León)

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del ensanche residencial del norte de Villaobispo, en continuación con zonas ya ocupadas.
- Obtención de espacios libres.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el [illegible] Sesión del Pleno Municipal, [illegible] - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre a 19 FEB. 1999
El Secretario
P.O.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL :	26.127 M2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS:	8.709 M2.
EDIFICABILIDAD TOTAL:	34.836 M2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO:	15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO:	5.602 M2.
ESPACIOS LIBRES:	2.656 M2.
EQUIPAMIENTOS:	-----

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN

PROPUESTA DE MODIFICACION

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-24

JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 10-3-99
León, 21-3-00
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO · LEÓN · Servicio Territorial de Fomento

NOMBRE: Norte de Villaobispo V.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.

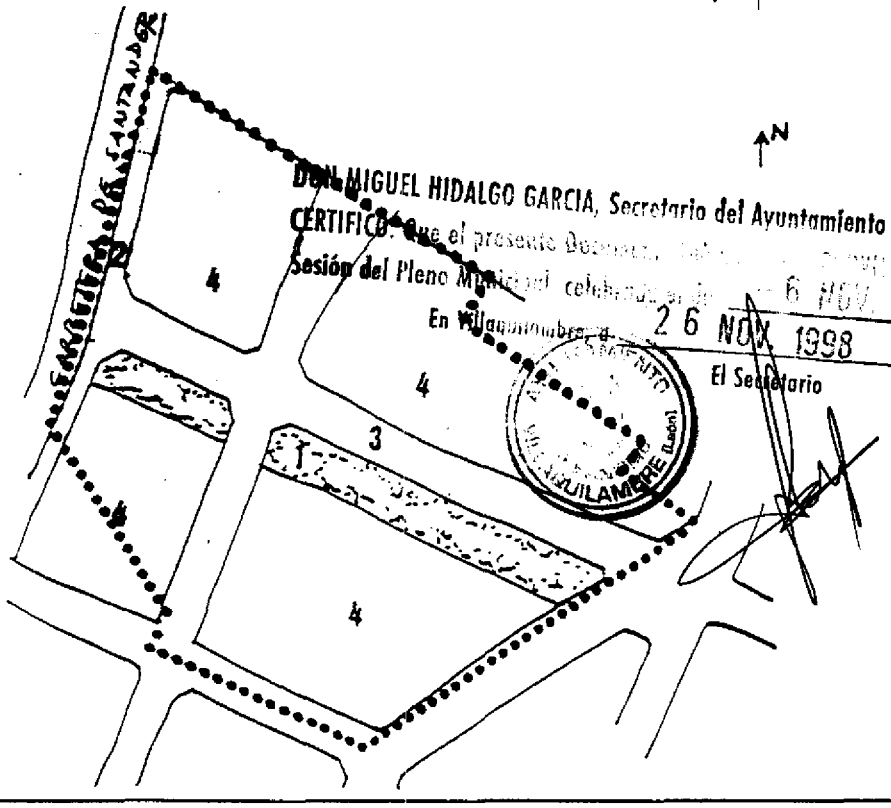
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Vía de servicio de la Carretera de Santander.
3. Viario de conexión con núcleo antiguo.
4. Manzanas residenciales.

DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 4 SET. 1998
En Villaquilambre a 26 NOV. 1998
El Secretario

AYUNTAMIENTO VILLAQUILAMBRE (León)

ORDENACION



DON MIGUEL HIDALGO GARCIA, Secretario del Ayuntamiento de Villaquilambre
CERTIFICO: Que el presente Documento fué aprobado INICIALMENTE, en Sesión del Pleno Municipal, celebrada el día - 6 NOV. 1998
En Villaquilambre a 26 NOV. 1998
El Secretario

AYUNTAMIENTO VILLAQUILAMBRE (León)

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-25

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-25

NOMBRE: Noreste de Villaobispo Ia.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 1,828 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 1 - 2.

21-12-93
3-3-94

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Parcelación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del tridente norte de Villaobispo.
- Obtención de la avenida que conectará el casco tradicional con el nuevo eje de equipamientos.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 20.716 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 7.010 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 27.726 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 4.978 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 300 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-25

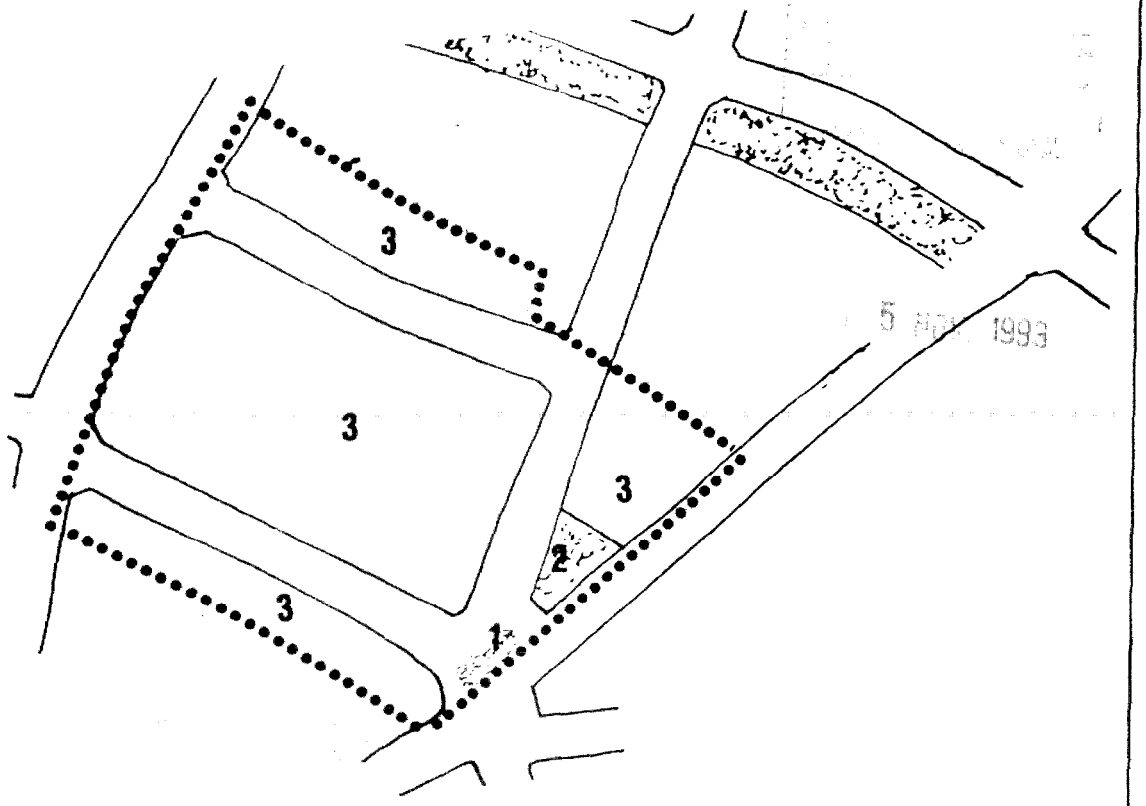
NOMBRE: Noreste de Villaobispo Ia.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Plaza.
2. Espacio libre.
3. Manzanas residenciales.

AYUNTAMI... cretario de la ... 21-12-93 ... 4-3-94 ... DE LA COMISION.

ORDENACION



5 ABR 1993

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-26

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA *UE-26*

NOMBRE: Noreste de Villaobispo Ib.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 2,766 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 2.

21-12-93 31-3-94

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Pública.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del tridente norte de Villaobispo.
- Obtención de la avenida que conectará el casco tradicional con el nuevo eje de equipamientos.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 23.508 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 7.512 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 31.020 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 5.466 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 3.228 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

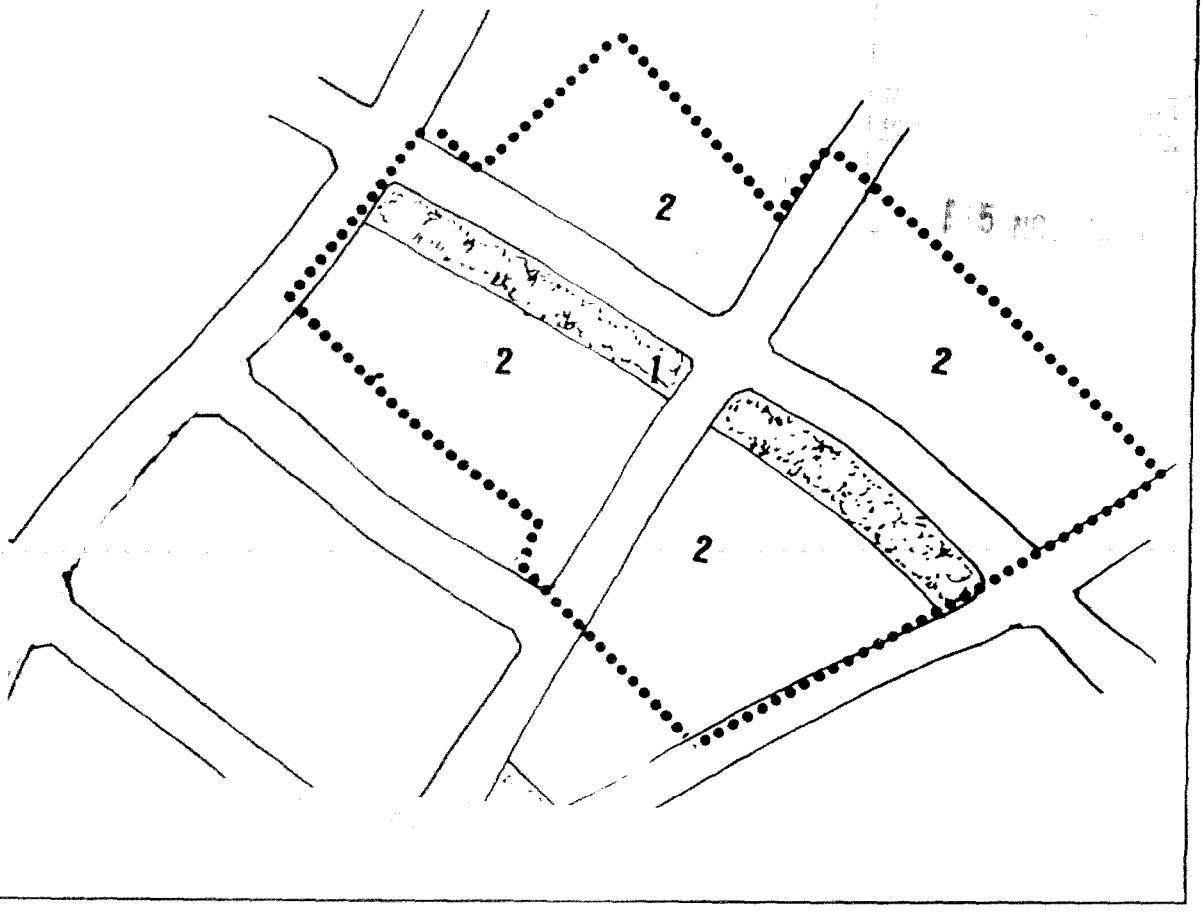
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-26

NOMBRE: Noreste de Villaobispo Ib.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Avenida ajardinada.
2. Manzanas residenciales.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-27

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-27

NOMBRE: Noreste de Villaobispo II.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 3,882 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 1 - 2.

21-12-93
3-5-94
COMISIÓN

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación del ensanche residencial del norte de Villaobispo.
- Obtención de espacios libres.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 30.336 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 11.568 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 41.904 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 8.620 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 2.700 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: 900 m^2_s

5 NOV 1993

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-27

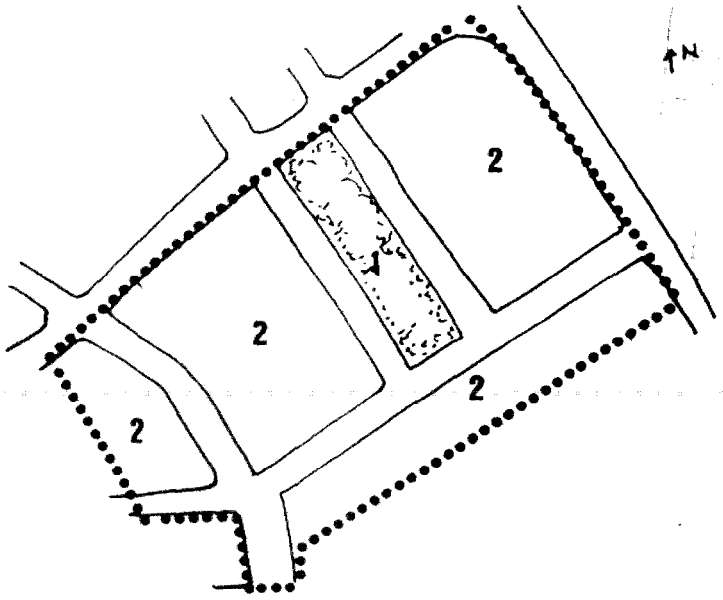
NOMBRE: Noreste de Villaobispo II.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: *Urbano*

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Avenida ajardinada (continúa en SAU-22 y UE-22).
2. Manzanas residenciales.

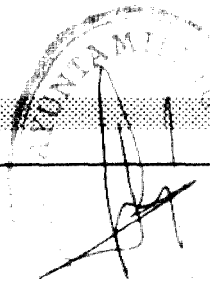
21-12-93
3-3-94
AYUNTAMIENTO
5 NOV 1993

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-28

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-28



NOMBRE: Este de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 0,886 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 1 - 2.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-28

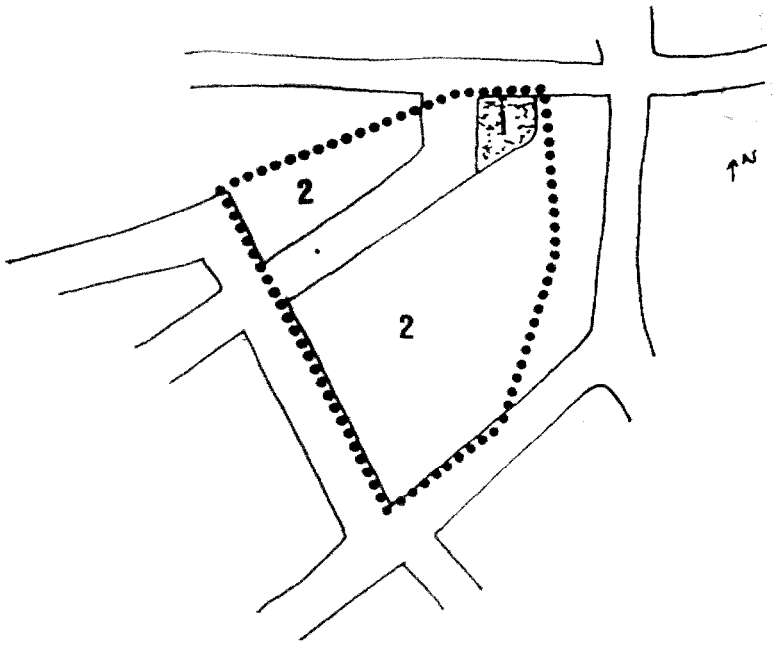
NOMBRE: Este de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio público.
2. Manzanas residenciales.

21-12-93
3-3-94
LA COMISION

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-29

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-29

NOMBRE: Sureste de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 3,594 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 2.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación de una zona vacante situada entre áreas consolidadas.
- Obtención de avenida ajardinada que estructure las conexiones del casco antiguo con el SAU-24.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 24.120 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 8.040 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 32.160 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 13.858 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 4.900 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

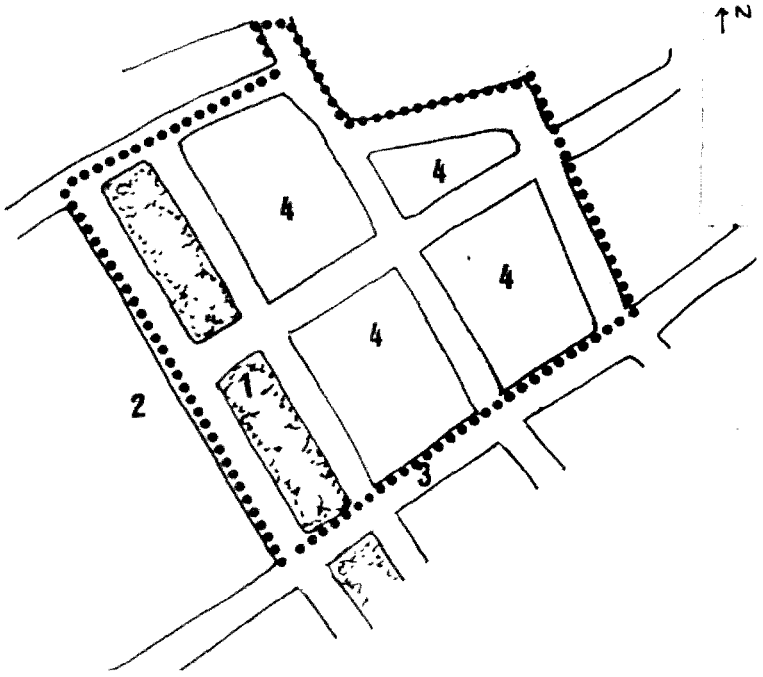
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-29

NOMBRE: Sureste de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Avenida ajardinada (continúa en SAU-24).
2. Zona dotacional privada.
3. Viario estructurante.
4. Manzanas residenciales.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-30

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-30

NOMBRE: Sur de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 3,026 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 2.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Ordenación de la zona comprendida entre la Ronda de León y la zona dotacional existente.
- Creación de una vía de servicio que conecte con futuras intervenciones.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 24.408 m^2_f
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 8.136 m^2_f
EDIFICABILIDAD TOTAL: 32.544 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 9.142 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 5.340 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

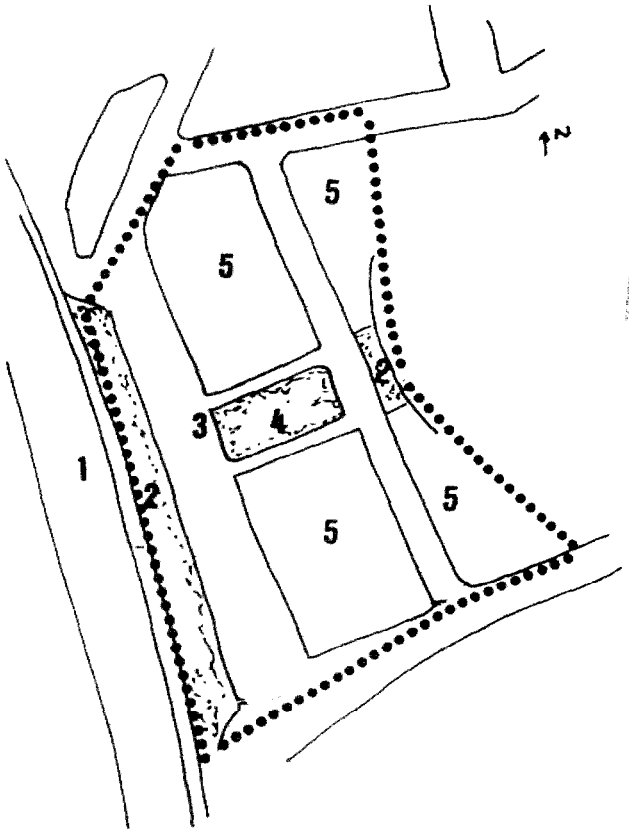
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-30

NOMBRE: Sur de Villaobispo.
NUCLEO: Villaobispo.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Ronda de León.
2. Espacio libre de proteción.
3. Vía de servicio.
4. Plaza pública.
5. Manzanas residenciales.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-32

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-32

NOMBRE: Navatejera Sur III.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 1,762 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 2.

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Consolidación de la zona residencial del sur de Navatejera.
- Ordenación del borde sur de Navatejera y obtención de un espacio libre en continuidad con el parque público.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 19.548 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 5.976 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 25.524 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 4.712 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 820 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

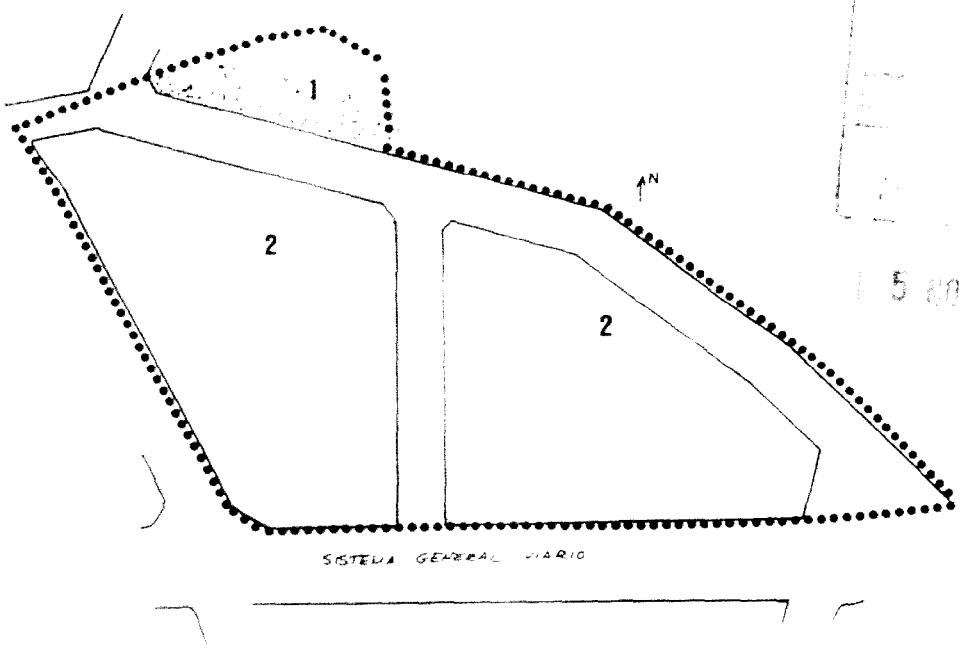
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-32

NOMBRE: Navatejera Sur III.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Parque Urbano.
2. Manzanas residenciales.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-06

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-6

NOMBRE: La Pardala.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 1,70 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 1.

21-12-93
3-3-94
SECRETARIO DE LA COMISION

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Saneamiento de zona ocupada actualmente por naves de escasa calidad.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 13.130 m^2c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 8.800 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 21.930 m^2c

5 MAY 1993

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 5.452 m^2s
ESPACIOS LIBRES: 1.600 m^2s
EQUIPAMIENTOS: -

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluídos en la unidad de ejecución.

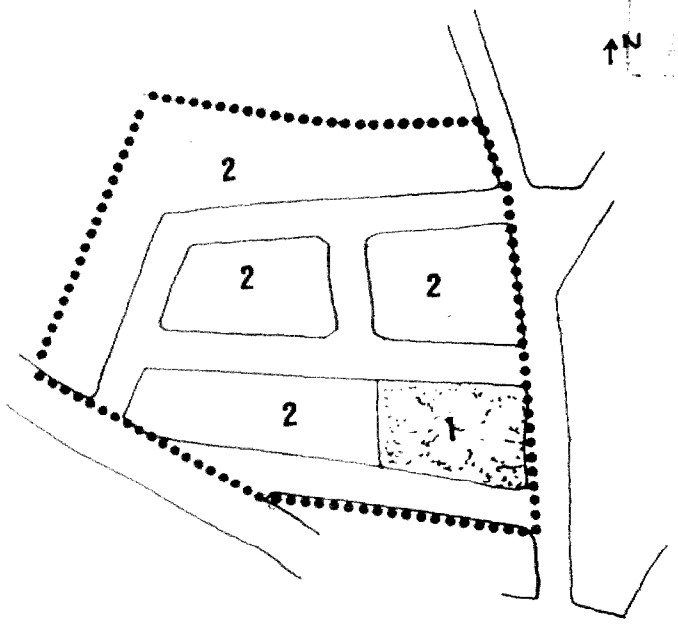
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-6

NOMBRE: La Pardala.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio público.
2. Manzanas residenciales.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-31

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-31

NOMBRE: Navatejera Sur II.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICIE TOTAL: 3,392 Has.
ORDENANZA DE APLICACION: 2.

21-12-93
3/3-94

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto Urbanización.

OBJETIVOS

- Consolidación de la zona residencial del sur de Navatejera.
- Ordenación del borde sur de Navatejera y obtención de un espacio libre.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 36.648 m^2_c
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: 12.108 m^2_c
EDIFICABILIDAD TOTAL: 48.756 m^2_c

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 15% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 2.736 m^2_s
ESPACIOS LIBRES: 2.400 m^2_s
EQUIPAMIENTOS: -

5 NOV 1993

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

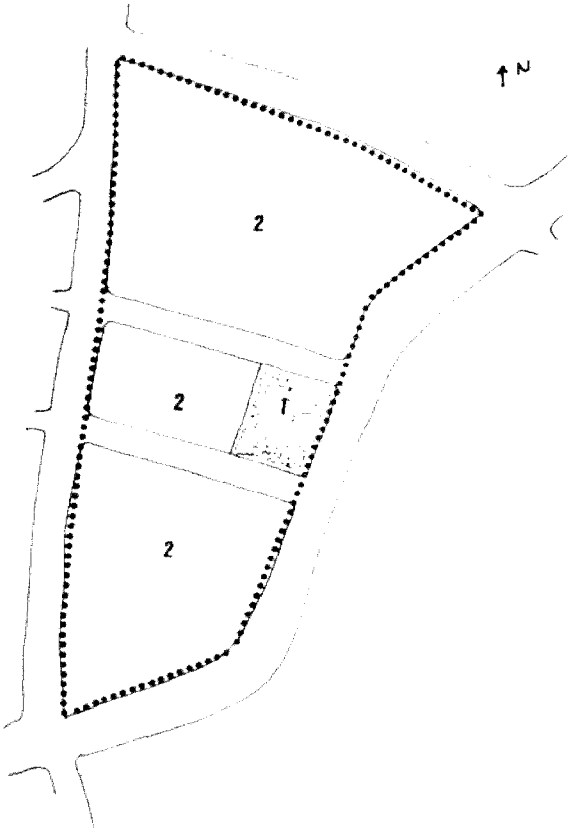
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-31

NOMBRE: Navatejera Sur II.
NUCLEO: Navatejera.
CLASE DE SUELO: Urbano

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Espacio libre.
2. Manzanas residenciales.

ORDENACION



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA UE-19A

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA UE-19-A

NOMBRE: La Vega II.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.
USO CARACTERISTICO: Residencial.
SUPERFICI TOTAL: 2,30 Has.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: 4

GESTION

INICIATIVA DE GESTION: Privada.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
FIGURAS DE DESARROLLO: Estudio Detalle, Proyecto Compensación, Proyecto de Urbanización.

OBJETIVOS

- Desarrollo de un viario alternativo a la Carretera de Santander en la zona sur del caminón.

AYUNTAMIENTO DE VILLAOBISPO DE OTERO (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 MAR. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel Hidalgo García

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 8.321 M2.
EDIFICABILIDAD OTROS USOS: Resultante de la aplicación de la zona de ordenanza
EDIFICABILIDAD TOTAL: 8.321 M2.

RESERVAS Y CESIONES

APROVECHAMIENTO: 10% del resultante ó su equivalente económico.
VIARIO: 6.800 M2.
ESPACIOS LIBRES: ---------
EQUIPAMIENTOS: 1.240 M2.

OBSERVACIONES

- Los costos de urbanización correrán a cargo de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AREA UE-19-A

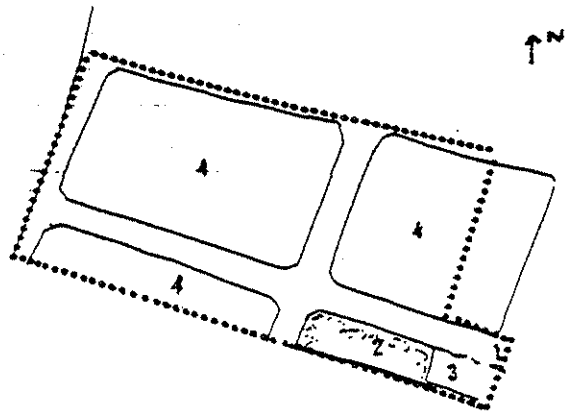
NOMBRE: La Vega II.
NUCLEO: El Caminón.
CLASE DE SUELO: Urbano.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Acceso a vía de servicio de la Carretera de Santander.
2. Equipamiento.
3. Espacio público.
4. Manzanas residenciales.

ORDENACION

AYUNTAMIENTO DE VILLAOBILAMBRE (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución del órgano competente en el día de la fecha.
24 MAR. 2000
El Secretario
Fdo. Miguel [illegible] García



EXTRACTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS RECOGIDAS EN LAS NN.SS.

CAP.4 NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1 REGULACION DE USOS.

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

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

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo, en el capítulo 11 de esta Normativa.

4.2 TIPOS DE USOS.

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

4.2.1 Uso Principal.

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

4.2.2 Uso complementario.

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

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

4.2.3 Uso Prohibido.

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

4.3 CLASES DE USOS.

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

4.3.1 Uso Residencial.

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

A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

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

4.3.2 Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero.

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

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

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

siguientes categorías:

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

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

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

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

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

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

- Usos localizados en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- Usos localizados en edificio exclusivo.

21-12-93
3-3-94

4.3.3 Uso aparcamiento.

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

4.3.4 Uso dotacional: Equipamientos.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

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

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

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

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

4.3.5 Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

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

4.3.6 Uso de industria y almacenes.

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

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

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

B. Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

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

D. Categoría 4ª. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.3.7 Usos de espacios libres y zonas verdes.

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

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

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

4.3.8 Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas,

ganaderas o forestales así como al almacenamiento de materias relacionadas con este uso. Las condiciones particulares de estos usos vienen determinadas en el artículo 4.4.8.

Se distinguen dos categorías:

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

B. Categoría 2ª. Resto de las explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sin limitación de tamaño. Las explotaciones ganaderas se situarán en el Suelo No Urbanizable Común, cumpliendo las condiciones particulares que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas.

5 NOV. 1993

4.3.9 Actividades especiales.

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

A. Cementerios.

B. Viveros e invernaderos.

C. Mataderos.

D. Cementerios de coches.

E. Instalaciones de tratamiento de áridos.

F. Canteras.

4.4 CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

4.4.1 Uso Residencial.

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

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

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una

sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B. Condiciones de ventilación.

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

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m^2.

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1 De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros /días por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

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

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

C.3 De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

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

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

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

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

E. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m^2.

- Salón-comedor: 15m^2 . en vivienda de menos de tres dormitorios y 20m^2.en vivienda de más de tres dormitorios.

- Dormitorio: 6m^2. el individual y 10m^2. los dobles, de superficie útil, sin armarios.

- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3m^2.

- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10m^2.

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

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

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

Se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones

auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

4.4.2 Uso Terciario: Comercial, oficinas y hostelero.

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

A. Uso de Oficinas.

A.1 La dotación mínima de aseos será:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Uso comercial.

B.1 En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se premitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

B.5 La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un

- aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.13 Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y

2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

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

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

C. Uso Hotelero.

C.1 Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

21-12-93 3-3-94

4.4.3 Uso de Aparcamiento.

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

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

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

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

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

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

4.4.4 Uso dotacional: Equipamientos.

Normas Generales.

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

21-12-93 3-3-94

Normas Específicas.

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

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

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

5 NOV. 1993

E. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cunplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

4.4.5 Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán

por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.4.6 Uso Industrial.

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

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

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

a: m² construidos máximos.
b: Kw./m². Densidad de potencia máxima a instalar.
c: Potencia mecánica máxima a instalar (en Kw.).

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

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

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

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

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

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

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

F. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

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

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

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

5 NOV. 1993

H. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m^2 y un volumen de veinte (20) m^3 por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m^2.

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

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

5 NOV. 1993

21-12-93

3-3-94

4.4.6 Uso de zonas verdes.

Las condiciones de uso de estas zonas se detallan en el capítulo 8.

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

4.4.7 Uso Agropecuario.

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

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

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

D. No se permiten sótanos ni semisótanos.

E. En función de su situación en Suelo Urbano o no Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

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

4.4.8 Actividades especiales.

A. Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

B. Viveros e invernaderos.

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

C. Mataderos.

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

D. Cementerios de coches.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante

arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

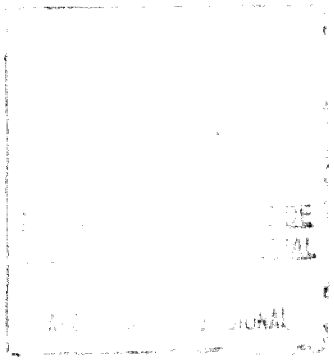
E. Instalaciones de tratamiento de áridos.

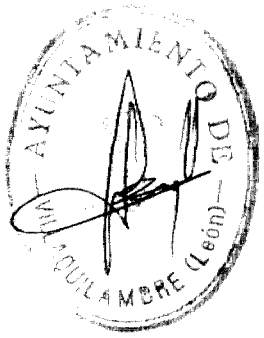
Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

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

4.4.9 Normativa Sectorial.

En todo caso, se resepetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, RAMNIP, habitabilidad, accesibilidad, etc.)





5 NOV 1993

3-3-94

CAP.5 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

5.1 OBJETO Y CONTENIDO.

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

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

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

A. Condiciones que afectan a la parcela.

B. Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

5.2 CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.1 Alineaciones Oficiales.

Son las definidas graficamente por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

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

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables (vid. norma 5.2.4) con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria.

5.2.2 Parcela.

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

5.2.3 Parcela Edificable.

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

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

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

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

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 258 de la Ley de Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).

D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

E. Excepcionalmente, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre; y su situación sea tal que por hallarse entre parcelas consolidadas por la edificación o ya ajustadas a los mínimos de la ordenanza, no pueda alcanzar la condición de edificable mediante agregación con estas parcelas colinadntes; se excusará del cumplimiento de las mencionadas condiciones de parcela y frente mínimos, siempre que la parcela pueda ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza.

5 NOV. 1993

5.2.4 Frente de Parcela.

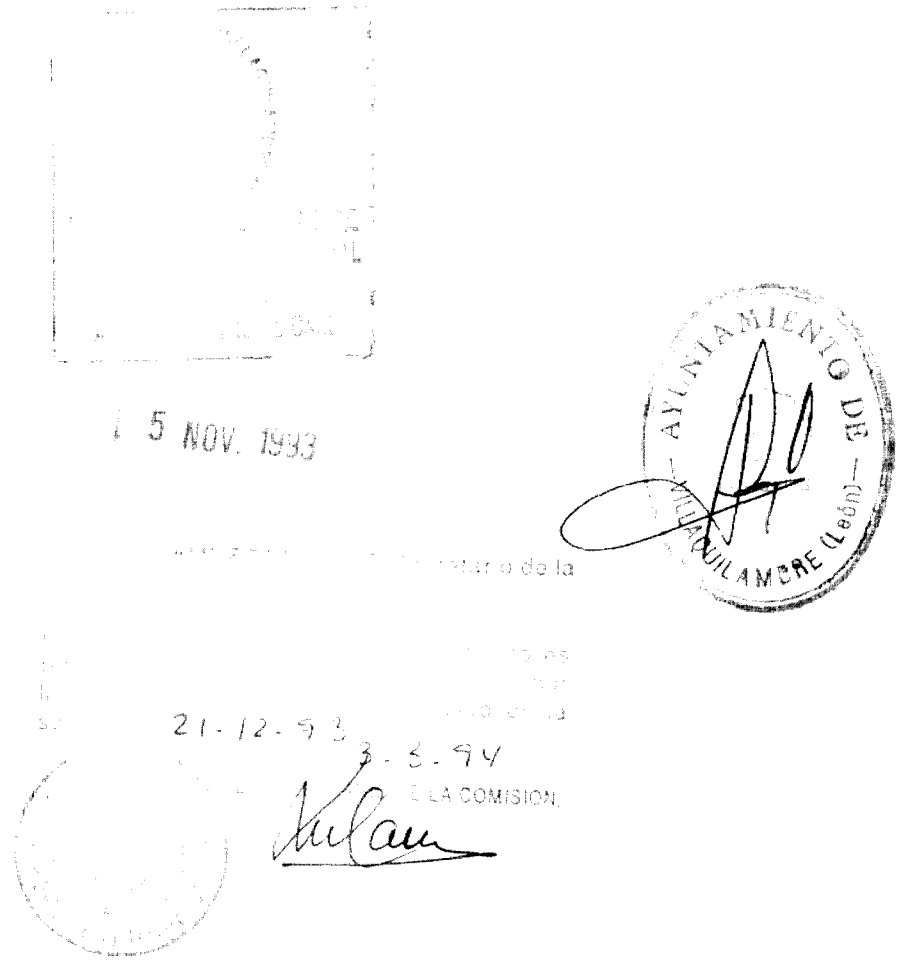
Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

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

5.2.5 Fondo de Parcela.

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

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



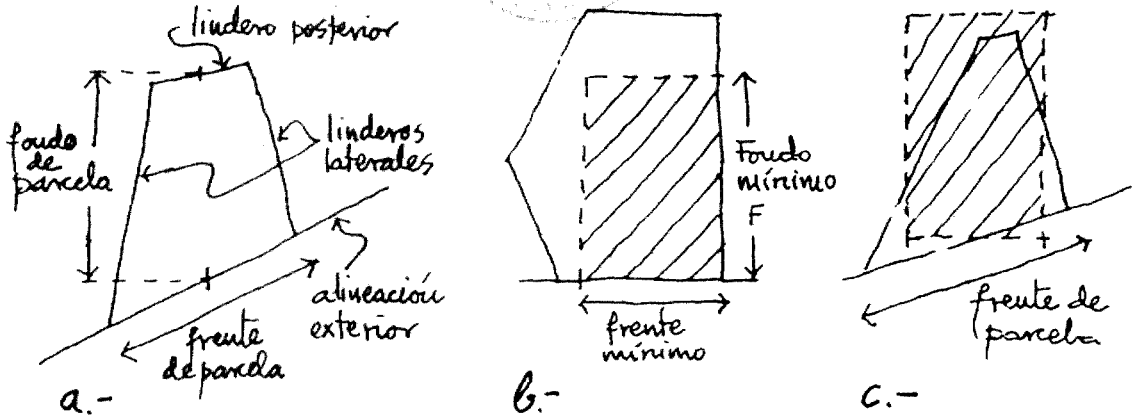
Medida del frente y fondo mínimo.

a.- Método de medida.

b.- Parcela que cumple las condiciones de frente y fondo mínimo.

c.- Parcela que cumple las condiciones de frente pero no la de fondo mínimo.

21-12-93
3-3-94
DE LA COMISION



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEON)

5.2.6 Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

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

5.2.7 Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca quedando, delimitada ésta, por las alineaciones actuales.

5.2.8 Espacios libres privados.

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

5.2.9 Espacios libres públicos.

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

5.2.10 Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de la parcela, abasteciendo de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su Capítulo 6.

5.3 CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

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

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

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

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

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

5.4.1 Retranqueo de fachada.

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

5.4.2 Retranqueo a lindero.

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

5.4.3 Rasante oficial.

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

5.4.4 Area de movimiento.

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

5.4.5 Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.5 CONDICIONES DE MATERIALIZACION DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1 Edificabilidad de la parcela edificable: Indice de aprovechamiento

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m^2 construidos por m^2 de suelo de la parcela edificable (m^2c/m^2s).

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación del Suelo Apto para Urbanizar, se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esa zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

5.5.2 Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m^2. y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

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

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

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

C. Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

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

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

5.5.3 Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela.

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

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m^2 construidos.

21-12-93

3-3-94

5.5.4 Fondo máximo edificable.

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

5 NOV. 1993

5.6 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.6.1 Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores a la edificación principal y a los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien

vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la parcela.

B. Edificación adosada.

Construcción que posee al menos una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

C. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma:

- Unifamiliar: Villas y Chalés aislados.
- Plurifamiliar: Bloque colectivo.

5.6.2 Edificación Principal y Edificación Auxiliar.

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

Edificación auxiliar, es cualquier otra edificación permitida al interior de la parcela, que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial.

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 2 metros con la edificación principal y

con las linderos laterales y de fondo de la parcela. También se permitirán adosadas a la edificación principal, cuando el uso al que se destinen constituya continuidad con el de la planta baja de la calificación principal. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo entre los propietarios afectados.

21-12-93 3-3-94 LA COMISION

5.6.3 Altura de la edificación.

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

A. En las edificaciones principales (E.P.).

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

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B. En las edificaciones auxiliares (E.A.).

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

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

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

5 NOV. 1993

D. Edificación con frente a calles de rasante distinta.

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

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, la altura se medirá siempre sobre la cota más baja. No obsatnte, cuando la diferencia media entre las cotas de ambas calles sea superior a dos metros y medio (2,5 m.), se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima admitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volúmen resultante no sobresalga de un plano ideal trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la fachada de la calle con rasante más baja, y con una inclinación de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) respecto a la horizontal.

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a ocho (8) metros e inferior a quince metros (15), deberá fragmentarse el volúmen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

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

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

5 NOV. 1993

21-12-93

3.394

5.6.4 Altura máxima de la edificación.

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

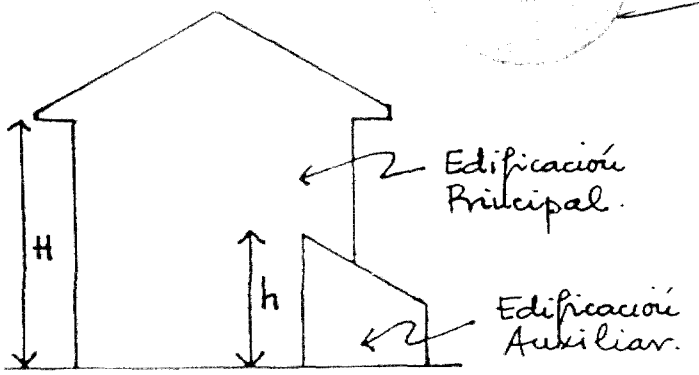
En encuentros de calles con altura máxima distinta, existirá un frente de 12 metros a lo largo de la alineación de la calle de menor altura, a contar desde la esquina de encuentro con la de mayor altura, en la que la altura máxima admisible será la de esta última.

El valor de la altura máxima se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación es:

A. Altura máxima de la Edificación Principal. H.

B. Altura máxima de la Edificación Auxiliar. h,

Altura máxima de la edificación.



5.6.5 Altura libre de pisos.

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

A efectos de estas Normas Subsidiarias se consideran pisos; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja), y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1m. de la rasante del terreno en el punto mas próximo a éste.

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

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes valores:

A. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja de las zonas de viviendas unifamiliares.

B. Trescientos centímetros (300 cm.) para la planta baja en zona de casco.

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

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

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

5.6.6 Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta.

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

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas, siempre que se extiendan a la totalidad de la edificación con excepción de elementos técnicos y de servicios.

Las cubiertas nacerán siempre de la cornisa del edificio, y serán de faldones rectos de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier tipo de retranqueo o alteración volumétrica.

Sólo se permite la apertura de huecos en cubierta mediante tragaluces enrasados con el plano de cubierta, quedando expresamente prohibidas las buhardillas.

La altura máxima admitida entre la línea de cornisa y la cumbrera de la cubierta será de tres metros y medio (3,5 m.).

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

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

- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenezca.

- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m^2 ^{o}C (0,6 w./m^2 ^{o}C)

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

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

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar, preferentemente de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

5.6.7 Construcciones por encima de la cubierta.

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

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

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

5.6.8 Pared medianera, linea medianera.

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

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

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigüa o de la mitad de la pared medianera.

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

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

5.6.9 Cuerpos volados sobre la línea de fachada.

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

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos.

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

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

- En calles con ancho menor o igual a ocho (8) metros, se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor al ancho de la acera menos veinte (20) centímetros. En este tipo de calles, si no hay acera no se permiten vuelos.

- En calles de ancho mayor de ocho (8) metros, se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de noventa (90) centímetros, sin superar nunca el ancho de la acera menos veinte (20) centímetros.

- La altura libre hasta la rasante del terreno será de tres metros y medio (3,50 m) como mínimo, en cualquiera de sus puntos. En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de ochenta (80) centímetros.

21-12-93 3-3-94

5.6.10 Elementos adosados a la línea de fachada.

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

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

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

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

C. Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de diez (10) centímetros más de lo que puedan hacerlo los cuerpos volados, no siendo su vuelo inferior a treinta (30) centímetros ni su canto superior a quince (15) centímetros.

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

E. Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 3,0m., un vuelo máximo de 1,10m. y al menos 60cm. menos que la acera, o arbolado existente. Las barras de sujeción deberán estar pintados con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

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

7.3.7 de estas Normas.

Los rótulos podrán ser:

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

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

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

5.6.11 **Entrantes de la línea de fachada**.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada mas cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 4,00m. con altura libre igual a la de la planta baja.

B. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

5.6.12 **Patios de luces y ventilación**.

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

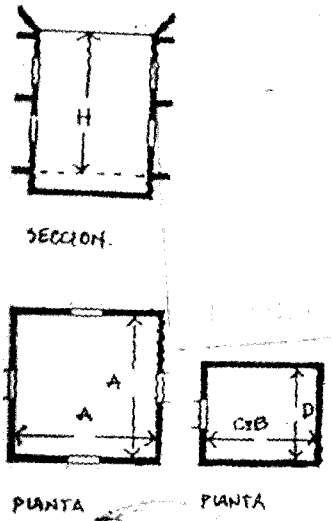
Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de los patios

cerrados:

- La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio, con un mínimo de tres (3) metros, en todos los casos.

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

- El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:



Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
	A	B	C	D
Dormitorio - D Cocina-comedor - K + C	A ≥ 0,40 H	B ≥ 0,32 H	C ≥ 0,32 H	D ≥ 0,25 H
Cocina - K	A ≥ 0,30 H	B ≥ 0,24 H	C ≥ 0,24 H	D ≥ 0,15 H
Escalera, otros usos	A ≥ 0,25 H	B ≥ 0,20 H	C ≥ 0,20 H	D ≥ 0,16 H

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B, o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colinadante, se cerrarán en toda su altura con celosía, o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianera.

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

acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

5.6.13 Acceso.

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

A. Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50m. y una altura libre mínima de 3,00m. y en viviendas unifamiliares 1,30m. de ancho y 2,50m. de altura.

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

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

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

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

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

5.6.14 Escaleras.

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

Los anchos mínimos de escaleras, características y dimensiones de huellas y tabicas, se ajustarán a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI 91.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de

escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

21-12-93
3-5-94

5.6.15 Cerramientos de parcela.

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

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

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

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

C.1 Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

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

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

E. Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán

guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

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

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

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

21-12-93

3/3-94

EL SECRETARIO DE LA COMISION.

5.6.16 Fachadas.

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

A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

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

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

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

5 NOV. 1993

5.6.17 Carpintería.

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

muro.

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

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

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

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

5.6.18 Rejas.

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

B. Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

C. Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

D. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

E. La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros; negros, gris plomizo, etc..

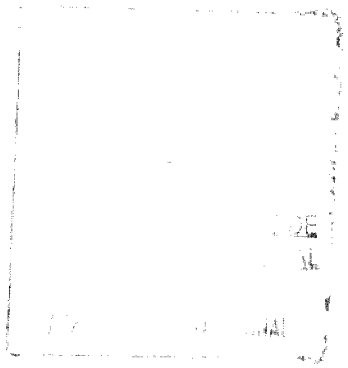
5.6.19 Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de la edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

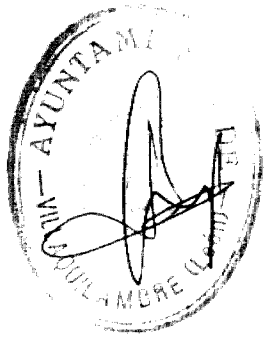
Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.20 Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.



15 NOV. 1995



Secretario de la

21-12-95

3-5-94

DE LA COMISION,

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

1

NOMBRE: Manzana Cerrada.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 1.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MINIMA: No se fija (1) (2).
FRENTE MINIMO (a): 5 m.
FONDO MINIMO (b): No se fija.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: No se fija (vendrá dada por las condiciones de ocupación).
OCUPACION MAXIMA: En parcelas < de 120 m^2 - en todas plantas el fondo máximo, con límite superior de 100 m^2. En parcelas > de 120 m^2 - 85% en planta baja y el fondo máximo en otras plantas.
ALTURA MAXIMA (h): Definida en fichas adjuntas.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Sin retranqueos.
FONDO MAXIMO (f): 18 m en PB para usos no residenciales. 12 m en PB para usos residenciales y en otras plantas.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosados.
LINDERO POSTERIOR (S_3): En Planta Baja no se define; en otras, con ventanas, > 3 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 -Con ventanas mín. 2/3 h. **S'_4** - Sin ventanas mín. 1/2 h.

EDIFICACION AUXILIAR

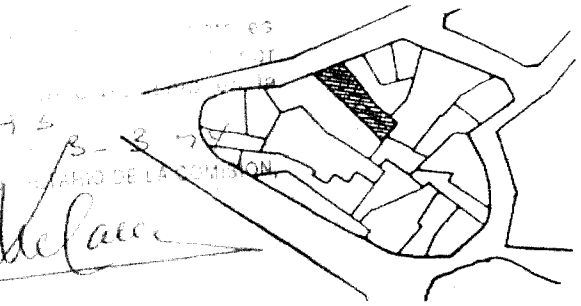
SUPERFICIE MAXIMA: 12 m^2 (3).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB) /3 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Adosado ó mín. 2 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Adosado ó mayor de 3 m.

OBSERVACIONES

(1) No se permitirán nuevas segregaciones que den como resultado parcelas menores de 120 m^2.
(2) Para que una parcela sea edificable deberá ser posible cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial (4.4.1 de las N.N.S.S.)
(3) No computan.
- Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda.
- La ocupación máxima de parcela será menor de las obtenidas al aplicar por separado las condiciones de fondo máximo y porcentaje de ocupación.

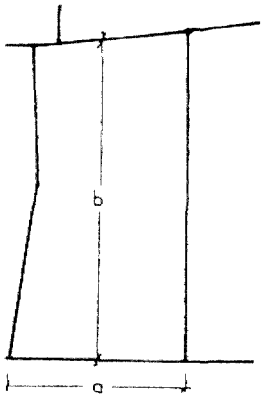
NOMBRE: Manzana cerrada.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 1.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

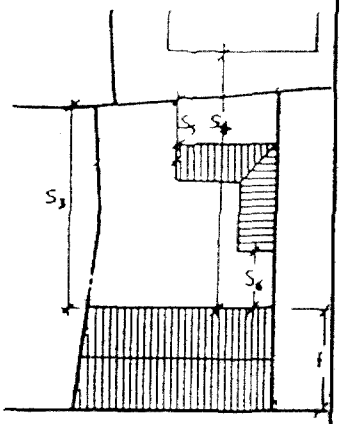
PARCELACION



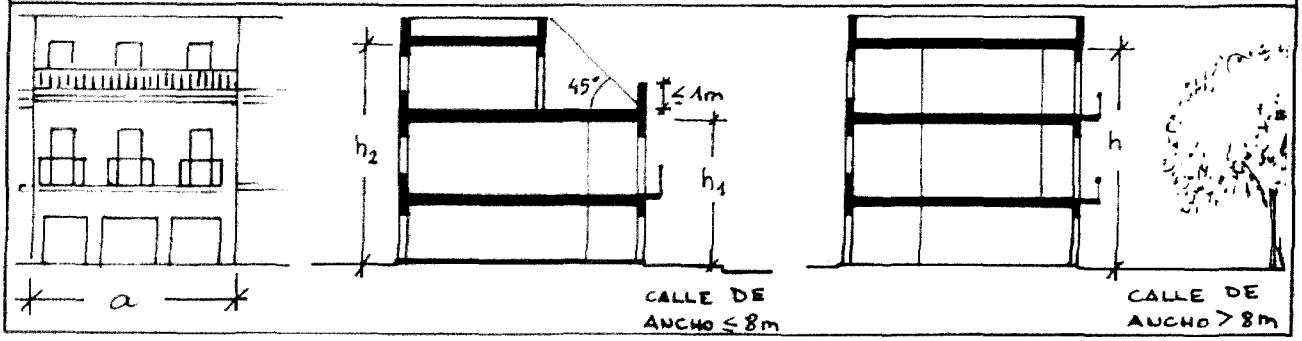
CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
(En calles de ancho < 8m, h_1= altura medida en la calle,
h_2= altura incluida la planta retranqueada)
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.





SECCIONES



NOMBRE: Manzana cerrada.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 1.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALTURAS

- La altura en esta zona de ordenanza será de 3 plantas (PB + 2) / 9,5 m, con las siguientes excepciones:

1. 4 plantas (PB + 3) / 12,5 m:

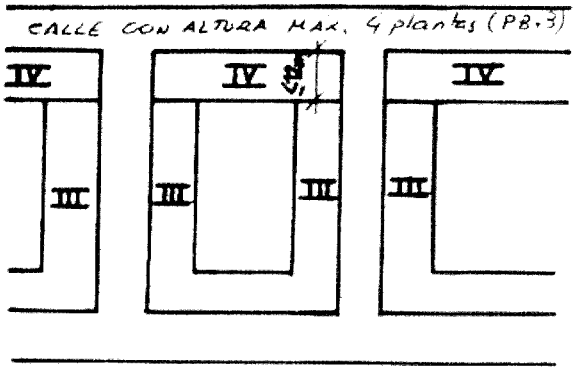
   - En Navatejera y Villaquilambre: Frente de la Carretera León - Collanzo desde la Villa Romana de Navatejera, al Sur, al límite de la ordenanza 1 en la Calle de la Ermita en su extremo Norte.
   - En Navatejera: Frente de la Carretera León - Collanzo entre la Ronda de León y la Calle Miguel Hernández.
   - En Villaquilambre: Manzana comprendida entre la Carretera León - Collanzo, la Calle de la Ermita, calle de la Barrera y Calle de la Sierra.
   - En Navatejera: Manzanas de Ordenanza 1 en el Santo Cristo (excepto frente de la Calle Covadonga).
   - En Villaobispo: Tres manzanas comprendidas entre las calles José Bergamín al norte, y Antonio Machado al sur. Manzana comprendida entre la Calle de la Fuente y la Calle Prados Nuevos.

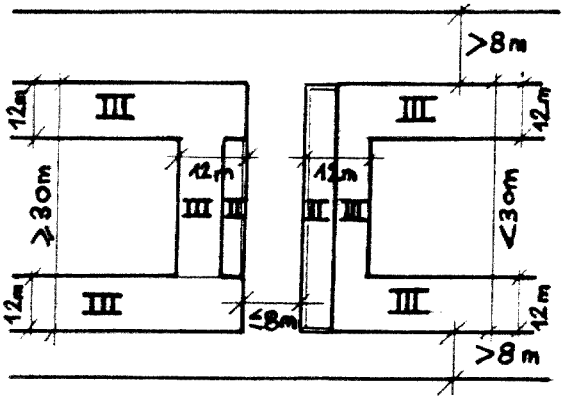
(Según Acuerdo adoptado por la Comisión de Obras del Ayuntamiento de Villaquilambre en sesión de 19 de Julio de 1993).

2. 2 plantas (PB + 1) / 6,5 m, en Canaleja y Castrillino.

3. Retranqueos: En calles de ancho menor o igual a 8 metros, donde la altura máxima sea de 3 plantas, la tercera planta deberá estar retranqueada según los Esquemas de Aplicación de Condiciones de Altura y Secciones adjuntas.

APLICACION DE LAS CONDICIONES DE ALTURA MAXIMA EN SITUACIONES ESPECIALES





NOMBRE: Manzana cerrada.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 1.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Balcones y Miradores.

1.1. El saliente máximo de balcones y miradores se regulará según el artículo 5.6.9. de las NNUU.
1.2. La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de trescientos cincuenta (350) cm.
1.3. Los cuerpos volados serán preferentemente elementos constructivos añadidos a la fachada, prohibiéndose resolver su forjado con cantos superiores a quince (15) cm.
1.4. Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos serán prefentemente de rejería ó elementos de fundición ó madera.
1.5. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados sobre fachada de tipo cerrado. Unicamente se permitirán balcones y miradores, no pudiendo cerrarse con elementos de obra, chapas de aluminio ni cualquier otro elemento opaco.

2. Cornisas y Aleros.

2.1. El salienta máximo de cornisas y aleros se regulará según el artículo 5.6.10 de las NNUU.
2.2. En el caso en que la cornisa ó alero sea continuación del forjado de cubierta, ó de otro forjado de la edificación, el espesor de su parte volada no excederá de quince (15) cm.

3. Criterios de composición de fachadas.

3.1. Las fachadas exteriores se adecuarán a las condiciones del entorno, introduciéndose elementos ó soluciones constructivas que sintonicen con la edificación existente.

4. Materiales de las fachadas exteriores.

4.1. Se utilizarán solamente los siguientes materiales de acabado:
- Piedra natural en sillares ó chapados.
- Revocos según NTE-RPR 6, 7 y 8.
- Enfoscados según NTE-RPE, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en los colores tradicionales de la zona.
- Los acabados en fábrica de ladrillo (ver 5.6.16 de las NNUU).

4.2. Se prohiben expresamente en las fachadas exteriores:
- Los acabados en bloque de hormigón visto.
- Los recubrimientos y chapados en material cerámico (especialmente vitrificados), así como los realizados con piedra artificial y materiales sintéticos.
- Las carpinterías con acabados con brillo metálico.

5. Cubiertas.

5.1. Las cubiertas se resolverán con los materiales tradicionales de la zona.
5.2. Se permitirá la cubierta plana en el caso de que sea transitable, para uso como terraza.
5.3. Se prohibe expresamente el color negro como acabado de cubierta.

NOMBRE: Manzana Cerrada.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 1.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

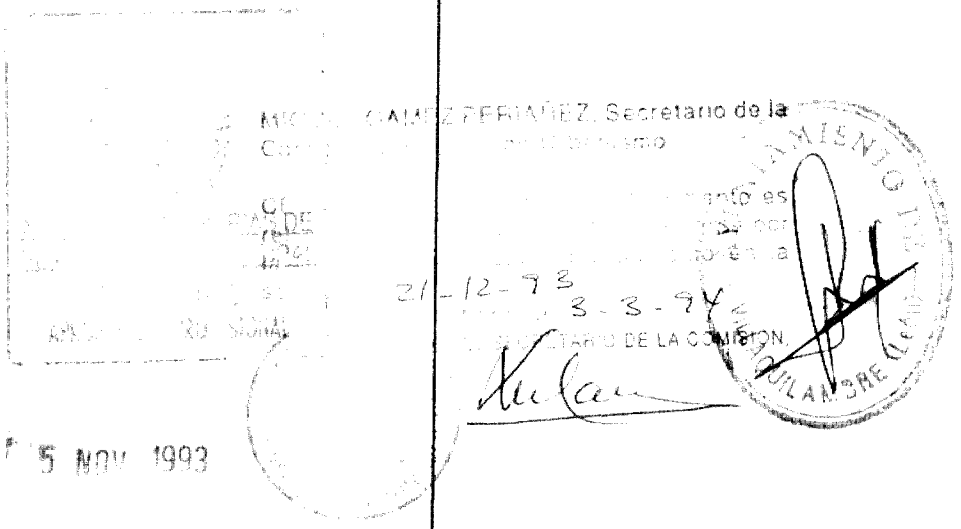
USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categorías 1ª y 2ª.

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categoría 1ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Industria-Almacén, en categoría 1ª.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

NOMBRE: Manzana Cerrada de Ensanche.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 2.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MINIMA: 1.200 m^2.
El espacio central de la manzana deberá quedar como zona libre privada de uso mancomunado para toda la manzana.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: Bajo Rasante: Resultante de la aplicación de las demás condiciones.
Sobre Rasante: Resultado de la aplicación de las demás condiciones.
OCUPACION MAXIMA: Bajo Rasante: Definido por el fondo.
Sobre Rasante: Dibujado en los planos de ordenación.
ALTURA MAXIMA (h): 4 plantas (PB+3) / 12,5 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Sin retranqueos.
FONDO MAXIMO (f): *Bajo Rasante: 15 m. Sobre Rasante: 12 m.*
OTRAS CONDICIONES: 1. Los accesos a garajes se resolverán mediante una única entrada desde viario público por cada calle que limite la manzana, la distribución de vehículos deberá hacerse desde el interior.
2. Será obligatorio un acceso peatonal de al menos 4,5 m de ancho y 4 m de alto al patio interior de la manzana, por lo menos desde los dos lados mayores de la misma, si la manzana no quedara completamente cerrada estos huecos computarían al efecto.
3. El interior de la manzana deberá tratarse como una zona ajardinada en la que estará permitida la situación de instalaciones deportivas descubiertas (podrán ocupar hasta un 60% de la superficie total)

EDIFICACION AUXILIAR

No se permiten.

OBSERVACIONES

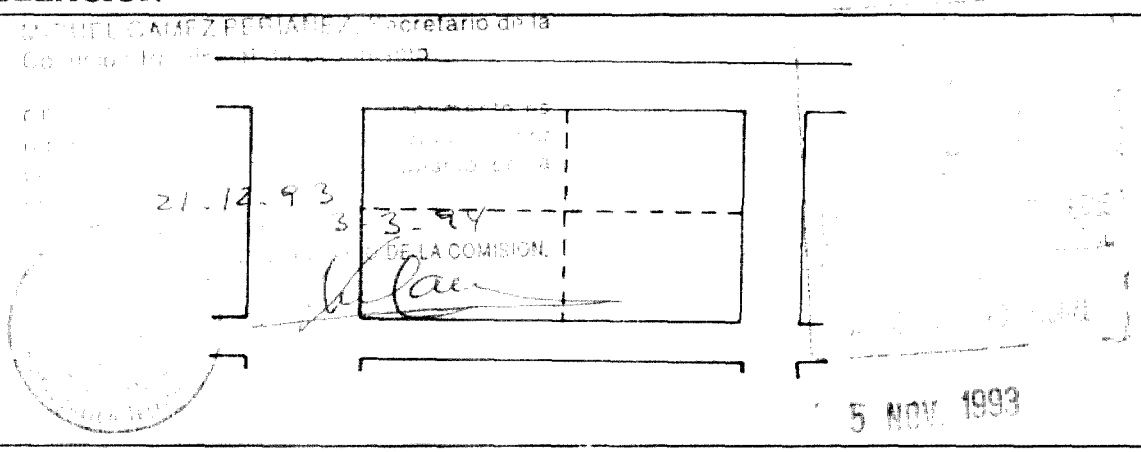
- Si por las condiciones de ocupación no fuera posible el cierre del total del perímetro , se permitirá la instalación de verjas transparentes u otros cuerpos, como pérgolas ó barreras vegetales.
- Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de la manzana por cada 100 m^2 construidos.
- La planta baja no se podrá destinar al uso residencial.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

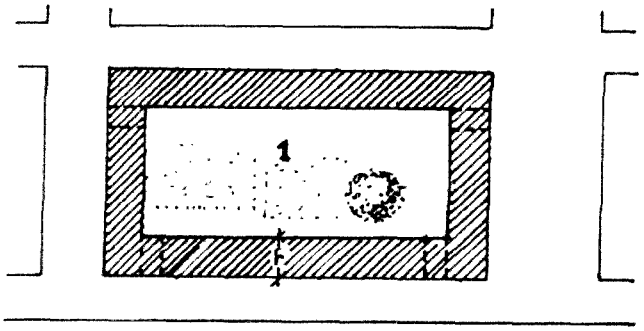
NOMBRE: Manzana cerrada de ensanche.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 2.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

PARCELACION



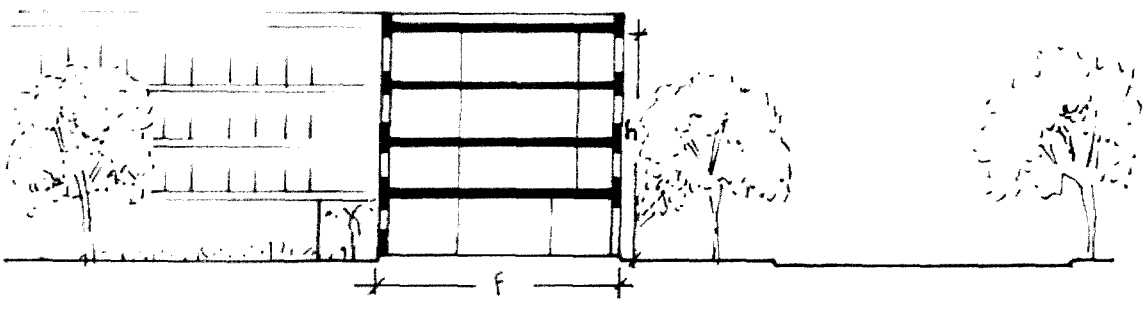
CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



(1. Espacio libre privado, mancomunado).

SECCIONES



NOMBRE: Manzana cerrada de ensanche.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 2.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación entre medianeras.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 2ª.

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso Industria - Almacén, categoría 1ª.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

NOMBRE: Manzana Mixta.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 3.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación exenta.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA EDIFICABLE

SUPERFICIE MINIMA: 300 m^2.
SUPERFICIE MAXIMA: 1.600 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 15 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,9 m^2/m^2.
OCUPACION MAXIMA: 30 %
ALTURA MAXIMA (h): 3 plantas (PB+2) / 9,5 m.

5 NOV 1993

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): 3 m.
FONDO MAXIMO (f): 25 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 –Con ventanas mín. 2/3 h. S'_4 - Sin ventanas mín. 1/2 h.

MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo

CERTIFICO: Que el presente documento es fotocopia del aprobado por acuerdo de esta Comisión en la sesión de 21-12-93 y 3-3-94

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

EDIFICACION AUXILIAR

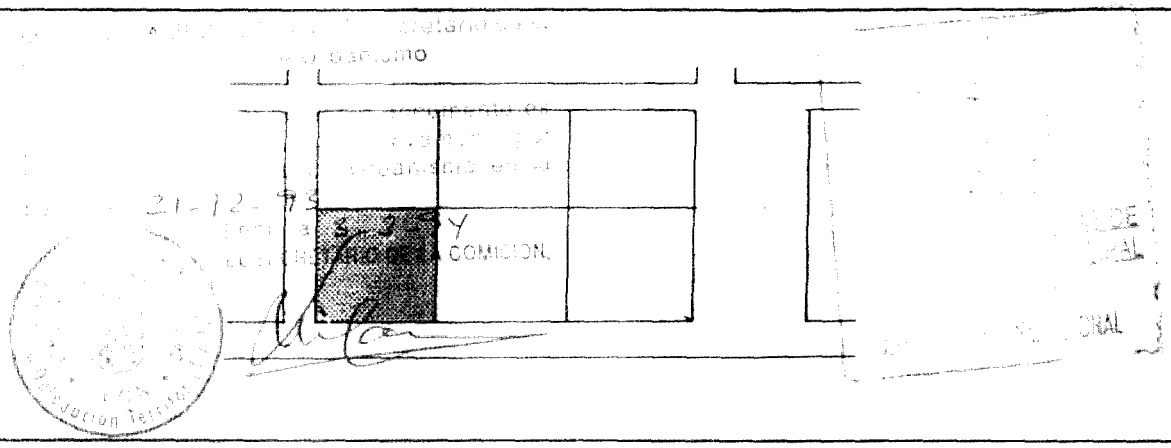
SUPERFICIE MAXIMA: 12 m^2 (1).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB) / 3 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Mínimo 3 m
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mínimo 5 m.

OBSERVACIONES

- Se preverá al menos una plaza de aparcamiento en el interior de parcela por cada 100 m^2 construidos. Los garajes en sótano y semisótano computarán en un 25%
(1) No computan.

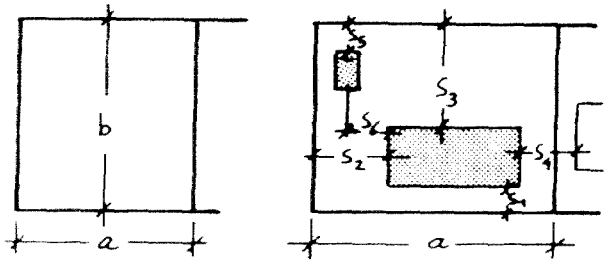
NOMBRE: Manzana mixta.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 3.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación exenta.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

PARCELACION

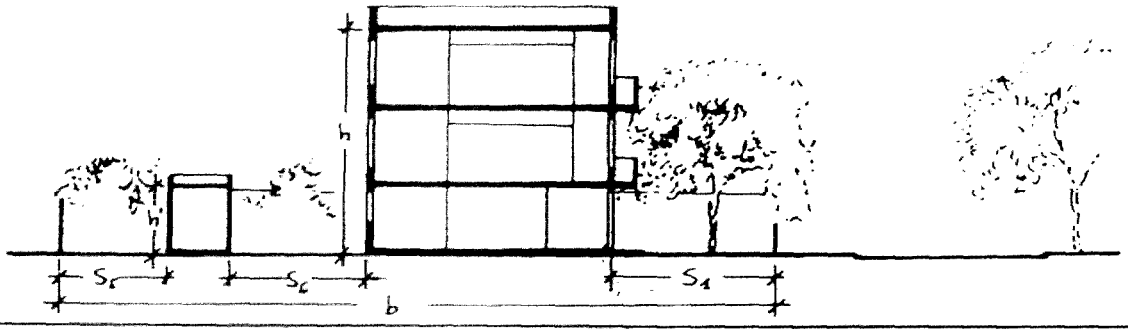


CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



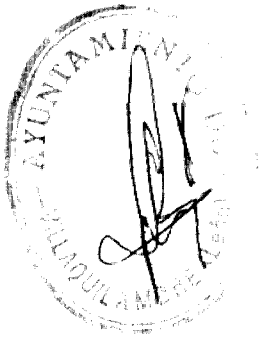
SECCIONES

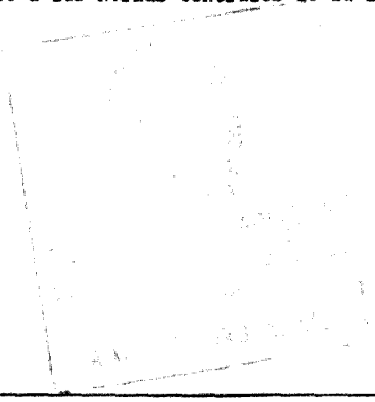


NOMBRE: Manzana mixta.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 3.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación exenta.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.





15 MAY 1993

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 2ª.

MIGUEL GAMEZ PEÑAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo

21-12-93 y 3-94

EL SECRETARIO DE LA COMISION



COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categorías 1ª y 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 4.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación en hilera, adosada ó pareada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 250 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 8 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,8 m^2/m^2
OCUPACION MAXIMA: 40%
ALTURA MAXIMA (h): 2 plantas (PB + 1)/ 6,5 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Sin retranqueos.
FONDO MAXIMO (f): 13 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosada ó mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 –Con ventanas mín. 4 m. S'_4 - Sin ventanas mín. 3 m.

EDIFICACION AUXILIAR

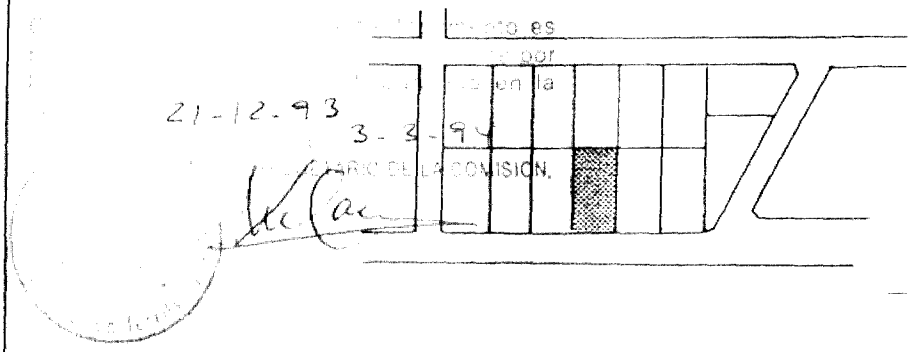
SUPERFICIE MAXIMA: 12 m^2 (1).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB)/3 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Adosada ó mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 3 m.

OBSERVACIONES

(1) No computan.
- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m^2 construidos. Los garajes en sótano y semisótano computarán un 25%

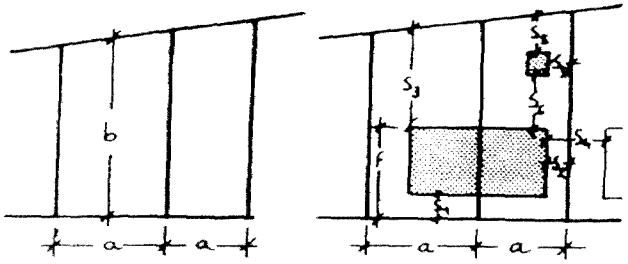
NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 4.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación en hilera, adosada ó pareada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

PARCELACION

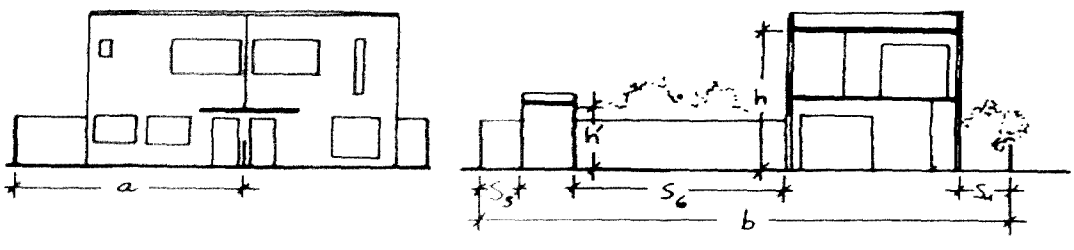


CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



SECCIONES



NOMBRE: Unifamiliar Intensiva I.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 4.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación en hilera, adosada ó pareada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 1ª.

COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la
21-12-93
3-3-94
SECRETARIO DE LA COMISION
5 NOV 1993

NOMBRE: Unifamiliar Intensiva II.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 5.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación pareada ó aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 400 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 15 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,8 m^2/m^2
OCUPACION MAXIMA: 40%
ALTURA MAXIMA (h): 2 plantas (PB + 1)/ 6,5 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Sin retranqueos ó 3 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosadas (en edificaciones pareadas) o mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 —Con ventanas mín. 2/3 h **S'_4** - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 12 m^2 (1).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB)/3 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 3 m.

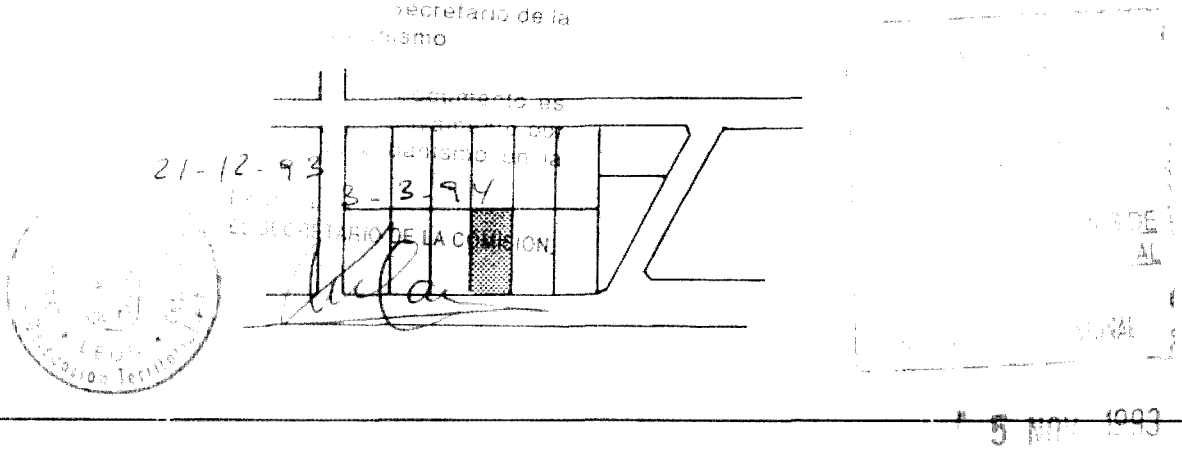
OBSERVACIONES

(1) No computan.
- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m^2 construidos. Los garajes en sótano y semisótano computarán un 25%

1993
21-12-93
3-3-94

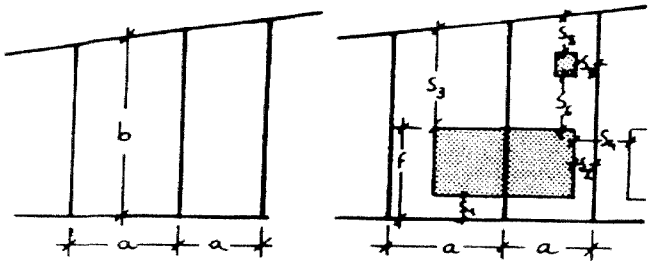
NOMBRE: Unifamiliar Intensiva II.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 5.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación pareada ó aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

PARCELACION

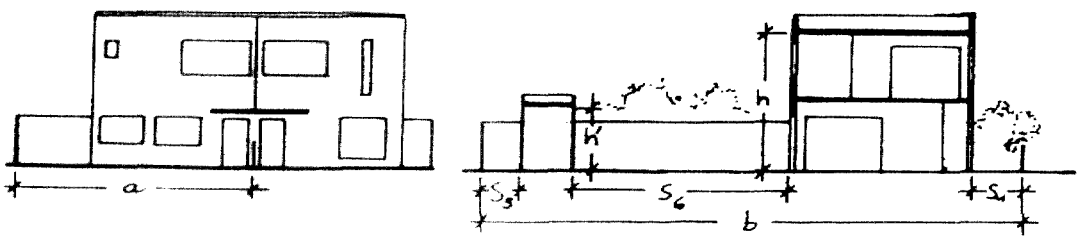


CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



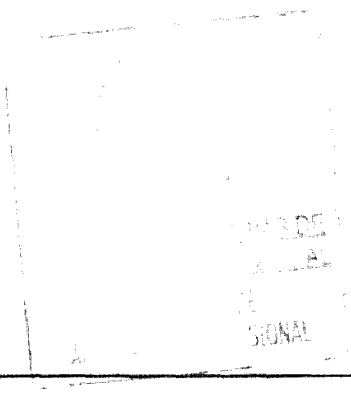
SECCIONES

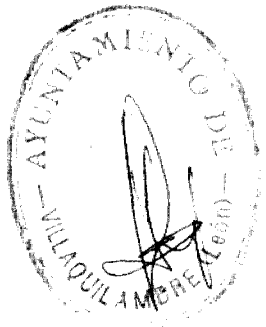


NOMBRE: Unifamiliar Intensiva II.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 5.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación pareada ó aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

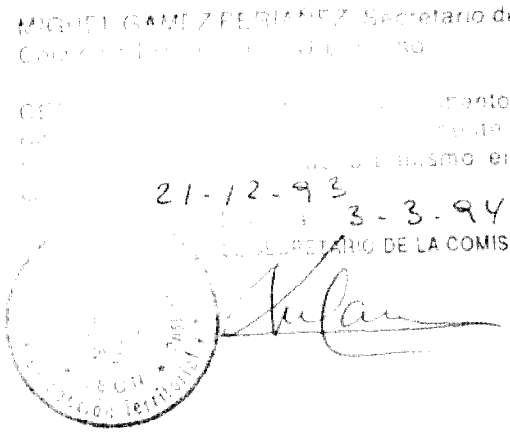




USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 1ª.



COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

6

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 6.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 800 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 20 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,5 m^2/m^2
OCUPACION MAXIMA: 25 %
ALTURA MAXIMA (h): 2 plantas (PB + 1)/ 6,5 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Mínimo 5 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 -Con ventanas mín. 2/3 h S'_4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACION AUXILIAR

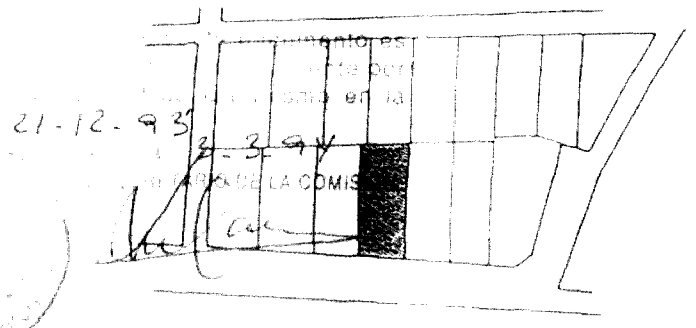
SUPERFICIE MAXIMA: 15 m^2 (1).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB)/3 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 5 m.

OBSERVACIONES

(1) No computan.
- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m^2 construidos. Los garajes en sótano y semisótano computarán un 25%

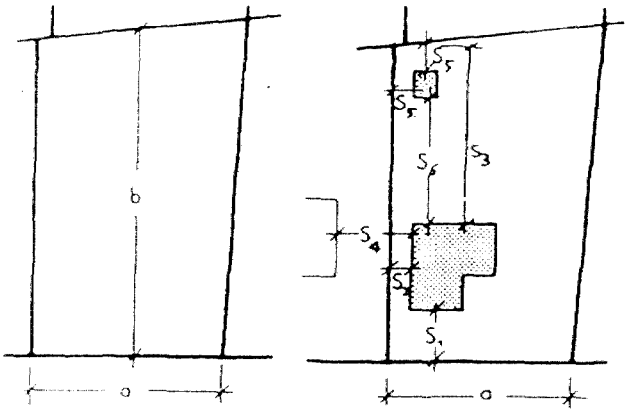
NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 6.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

PARCELACION

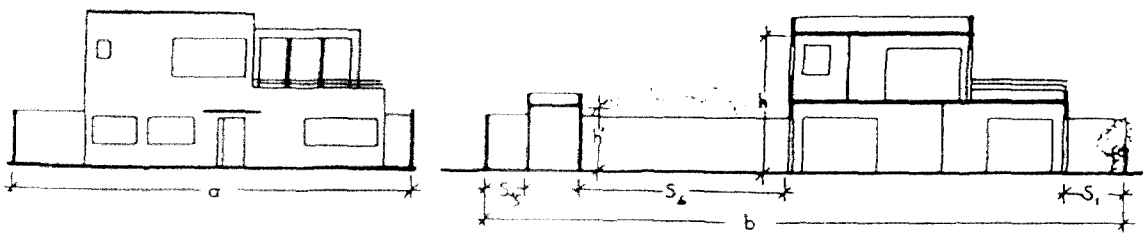


CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



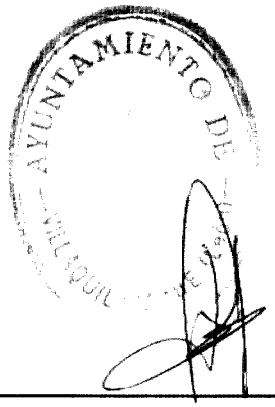
SECCIONES



NOMBRE: Unifamiliar Extensiva I.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 6.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

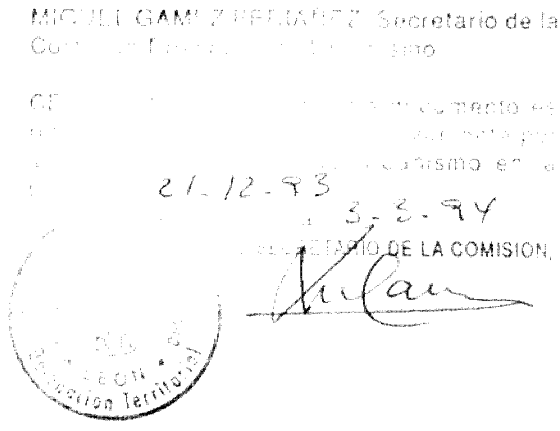


USOS

5 NOV 1993

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 1ª.



COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categorías 1ª y 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Agropecuario, categoría 1ª.

NOMBRE: Unifamiliar Extensiva II.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 7.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 1.200 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 25 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,35 m^2/m^2
OCUPACION MAXIMA: 18 %
ALTURA MAXIMA (h): 2 plantas (PB + 1)/ 6,5 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): Mínimo 5 m.
LINDEROS LATERALES (S_2): Mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 –Con ventanas mín. 2/3 h / S'_4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 15 m^2 (1).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB)/3 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 5 m.

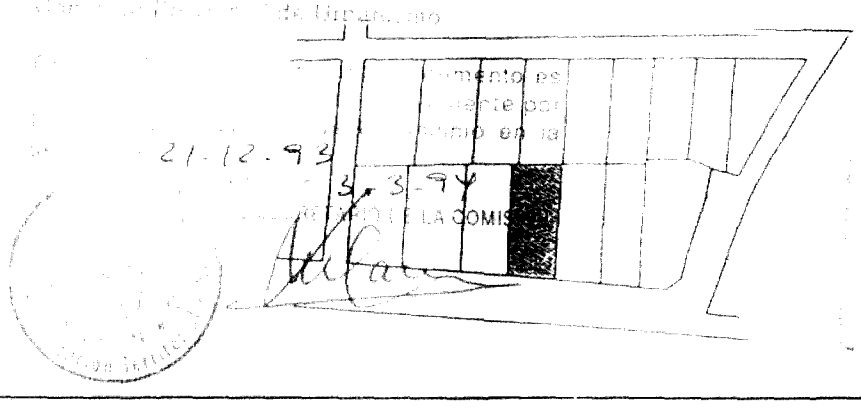
OBSERVACIONES

(1) No computan.
- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m^2 construidos. Los garajes en sótano y semisótano computarán un 25%

AYUNTAMIENTO
5 NOV. 1993
MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ. Secretario de la
de Urbanismo
21-12-93
a 3-3-94
EL SECRETARIO DE LA COMISION.

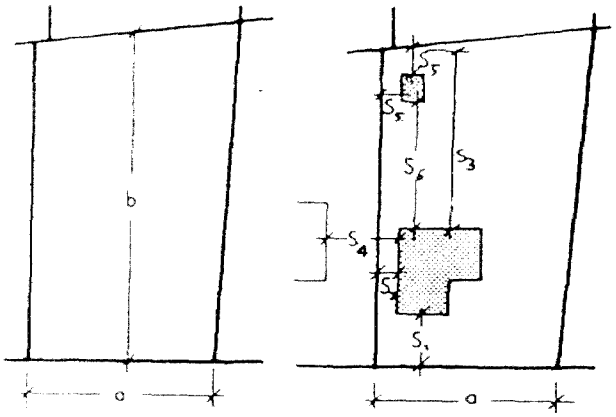
NOMBRE: Unifamiliar Extensiva II.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 7.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

PARCELACION

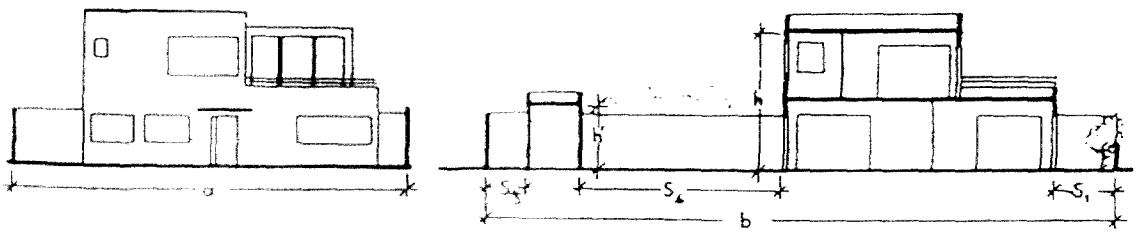


CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



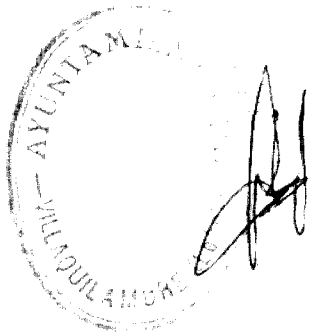
SECCIONES



NOMBRE: Unifamiliar Extensiva II.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 7.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.



5 NOV. 1993

USOS

PRINCIPAL

- Uso Residencial, categoría 1ª.



COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso Terciario: Comercial, categoría 2ª, Oficinas y Hospedaje.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso agopecuario, categoría 1ª.

NOMBRE: Dotacional Privado.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 8.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Dotacional.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 2.000 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 40 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 1,05 m^2/m^2
OCUPACION MAXIMA: 35 %
ALTURA MAXIMA (h): 3 plantas (PB + 2)/ 9,5 m.

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): No se fija por su singularidad.
LINDEROS LATERALES (S_2): Mínimo 5 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 –Con ventanas mín. 2/3 h S'_4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA: 30 m^2 (1).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB)/3,5 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 5 m.

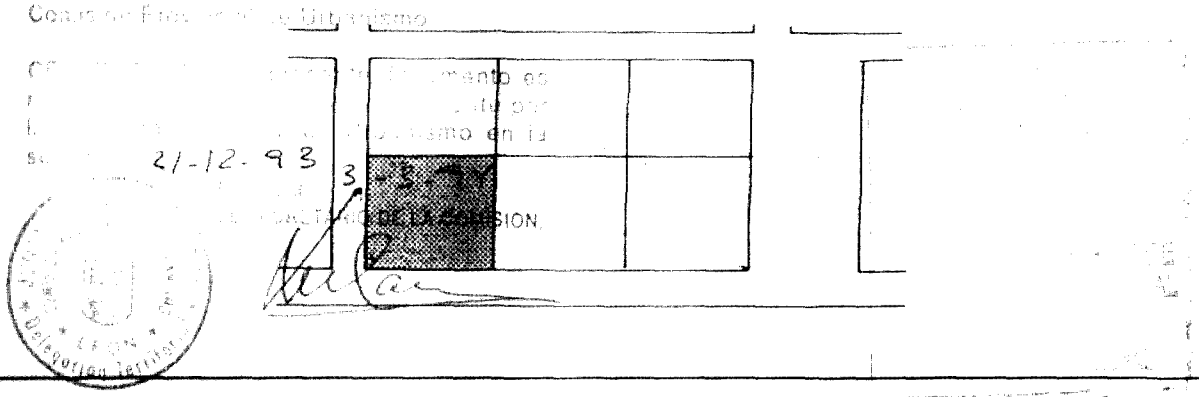
OBSERVACIONES

(1) No computan.
- Será obligatoria una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 50 m^2 construidos. Los garajes en sótano y semisótano no computarán.

AYUNTAMIENTO
5 NOV. 1993
MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la
21-12-93
3-3-94

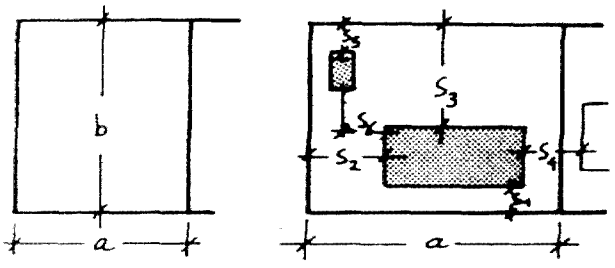
NOMBRE: Dotacional Privado.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 8.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Dotacional.

PARCELACION

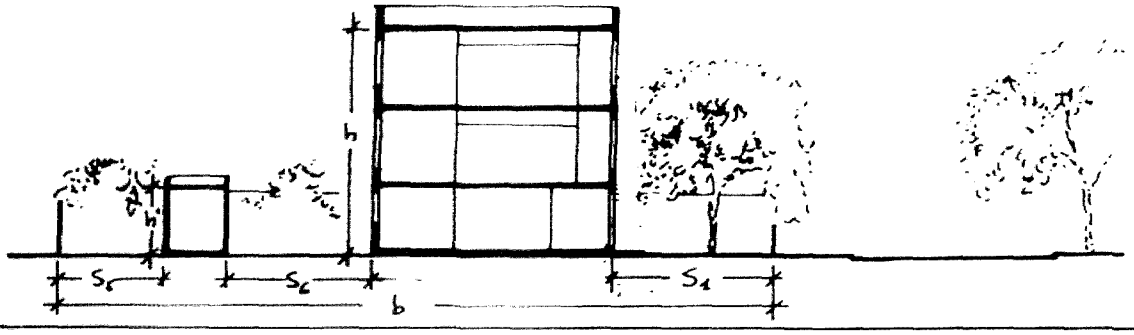


CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.



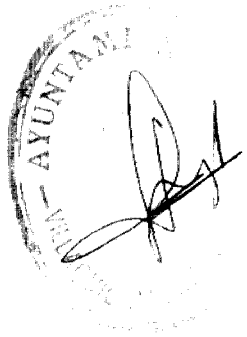
SECCIONES

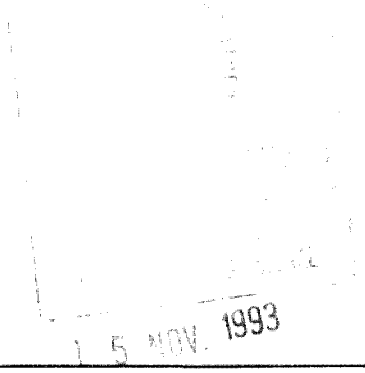


NOMBRE: Dotacional Privado.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 8.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación aislada.
USO CARACTERISTICO: Dotacional.

CONDICIONES ESTETICAS

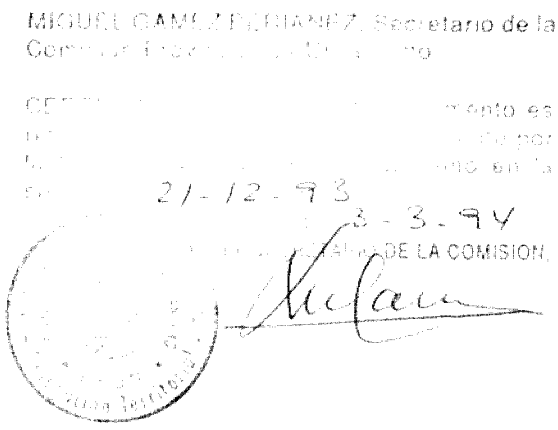
La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.





USOS

PRINCIPAL
- Uso Dotacional.



COMPLEMENTARIOS
- Uso Residencial, categoría 3ª.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

NOMBRE: Industria - Almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 9.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - Almacén.

ALINEACIONES OFICIALES

SUELO URBANO: Marcadas en los planos de ordenación.
SUELO APTO PARA URBANIZAR: A determinar en el Plan Parcial

PARCELA MINIMA

SUPERFICIE MINIMA: 500 m^2.
FRENTE MINIMO (a): 10 m.
FONDO MINIMO (b): 15 m.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD NETA: 0,8 m^2/m^2
OCUPACION MAXIMA: 70 %
ALTURA MAXIMA (h): 1 planta (PB)/ 9 m (1) (2).

POSICION DE LA EDIFICACION - EDIFICACION PRINCIPAL

ALINEACION EXTERIOR (S_1): 0m < S_1 < 3 m.
FONDO MAXIMO (f): Determinado por los demás parámetros.
LINDEROS LATERALES (S_2): Adosado (3) ó mínimo 3 m.
LINDERO POSTERIOR (S_3): Mínimo 5 m.
OTROS EDIFICIOS: S_4 —Con ventanas mín. 2/3 h S'_4 - Sin ventanas mín. 1/2 h

EDIFICACION AUXILIAR

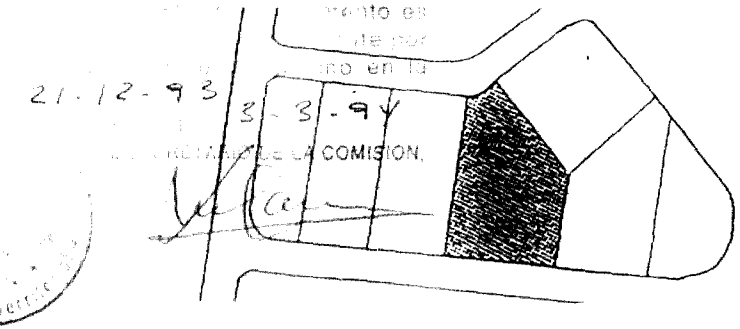
SUPERFICIE MAXIMA: 40 m^2 (4).
ALTURA MAXIMA (h'): 1 planta (PB)/4,5 m.
SEPARACION A LINDEROS (S_5): Mayor de 3 m.
SEPARACION A EDIFICIO PRINCIPAL (S_6): Mayor de 5 m.

OBSERVACIONES

(1) Excepto en zonas de oficina, en las que se podrá dividir la altura total en dos plantas.
(2) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, etc.
(3) Previo acuerdo, registrado como carga en la escritura de propiedad de la parcela.
(4) No computan.
- Al uso de oficinas se podrá dedicar como máximo el 25% de la edificabilidad.
- Será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 construidos en el interior de la parcela. No se permiten los garajes en sótanos y semisótanos.

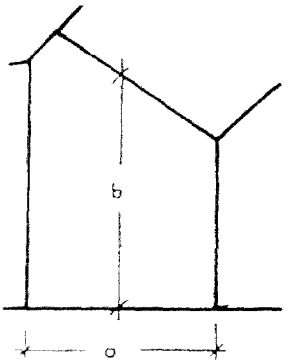
NOMBRE: Industria - Almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 9.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - Almacén.

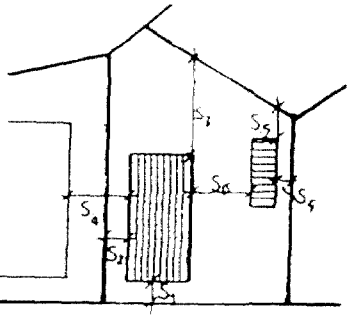
PARCELACION



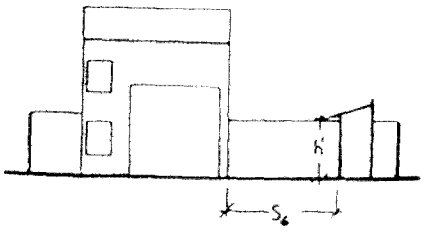
CONDICIONES DE OCUPACION-AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

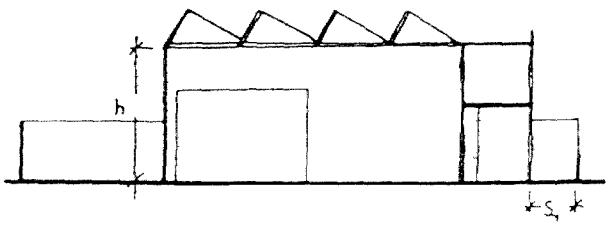
a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo edificación.
h. Altura de la edificación principal.
h'. Altura de la edificación auxiliar.
S_1. Distancia a alineación exterior.
S_2. Distancia a linderos laterales.
S_3. Distancia a lindero posterior.
S_4. Distancia a otros edificios.
S_5. Distancia edif. aux. a linderos.
S_6. Distancia edif. aux. a edif. principal.





SECCIONES





NOMBRE: Industria - Almacén.
AMBITO DE APLICACION: Señalado en los planos con el código 9.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Nave Industrial.
USO CARACTERISTICO: Industria - Almacén.

CONDICIONES ESTETICAS

1. Medianeras.

En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los dos edificios en dicho plano no podrá exceder de 3 metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas.

Si alguno de los edificios precisa de mayor altura deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45^0, trazado desde la linde medianera.

Los demás aspectos se regirán por las Normas Generales de la Edificación, capítulo 5 de las NNUU.

USOS

PRINCIPAL

- Uso Industria - Almacén, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

COMPLEMENTARIOS

- Uso Terciario: Comercio, categoría 1ª, Oficinas.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso Dotacional.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.