MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO Nº1

NUM Valdefuentes del Páramo (León)

Promotor:	Excmo. Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo
Equipo redactor:	URBAQ ARQUITECTOS S.L. Esther Llorente López. Arquitecto.
Fecha:	Agosto 2017

INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA 3
1. INTRODUCCIÓN 3
2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS 3
3. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE 3
4. PLANEAMIENTO GENERAL 5
5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 5
6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. 5
B. MEMORIA VINCULANTE 19
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO. 19
2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado actual y propuesto .. 22
3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE 35
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 172 DEL RUCYL: Modificaciones de espacios libres y equipamientos. 35
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL: Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. 36
6. JUSTIFICACIÓN RESPECTO DE LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (SERVICIOS URBANOS) 37
7. JUSTIFICACIÓN RECURSOS HÍDRICOS (ABASTECIMIENTO) Y JUSTIFICACIÓN DEL DESTINO DE LOS VERTIDOS 37
8. JUSTIFICACIÓN INUNDABILIDAD 37
9. JUSTIFICACIÓN RIESGOS 38
10. TRÁMITE AMBIENTAL 38
11. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO 39
12. CONCLUSIÓN 40
ANEXO I- CONSULTA SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. 41
ANEXO II- DOCUMENTACIÓN DEL AYTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, como justificación del interés general. 43

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual nº 1 de Planeamiento de las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) de Valdefuentes del Páramo (León) que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo según Acuerdo de la CTU de fecha 6 de junio de 2013, y publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León en la fecha de 7 de mayo de 2014.

El presente documento tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar los documentos vigentes a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas de aplicación respecto de algunos aspectos incluidos en dicha normativa.

Se presenta el documento por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo.

Los documentos necesarios son redactados por URBAQ arquitectos, s.l., por encargo de dicho Ayuntamiento.

2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS

La presente modificación versa sobre la regulación de aspectos concretos de las ordenanzas de las NUM de Valdefuentes del Páramo, por lo que no tiene aplicación en ámbitos delimitados, sino que es de aplicación general sobre aquellos terrenos que se encuentren sometidos a las áreas de calificación de ordenanza o bien a normas generales de regulación.

3. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

3.1 LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicable bajo la cual se formula esta modificación viene determinada por la normativa que se cita a continuación:

- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), modificada por las leyes 10/2002, de 10 de julio; por la ley 21/2002, de 27 de diciembre; por la ley 13/2003, de 23 de diciembre; por la ley 13/2005, de 27 de diciembre; por la ley 9/2007, de 27 de diciembre; por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo; por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre; por la Ley 9/2010 de 30 de agosto; y por la Ley 1/2012 de 28 de febrero.
- - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) Decreto 22/2004, de 29 de enero, publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2004, modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre; 68/2006, de 5 de octubre; 6/2008, de 24 de enero; 45/2009 de 9 de julio; 10/2013 de 7 de marzo;

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

24/2013 de 27 de junio; 32/2014 de 24 de julio; y por el Decreto d6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3.2 MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

En el artículo 167 del RUCyL, se establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los siguientes artículos.

En el artículo 169 se especifica que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a tres aspectos:
  - 1) La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
  - 2) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
  - 3) El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

  La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en el resto de artículos.

3.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito objeto de la presente modificación de planeamiento no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

3.4 AFECCIONES SECTORIALES

La presente modificación no plantea ninguna afección sectorial.

4. PLANEAMIENTO GENERAL

Se encuentran vigentes las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) de Valdefuentes del Páramo (León) que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo según Acuerdo de la CTU de fecha 6 de junio de 2013, y publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León en la fecha de 7 de mayo de 2014.

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, ya que tras la aprobación de las NUM vigentes ha encontrado numerosos problemas respecto de la aplicación algunos aspectos incluidos en dicha normativa que redundan en el desarrollo económico del municipio. Como se ha mencionado en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo cuenta con unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 6 de junio de 2013 y publicadas en el B.O.C. y L. el 7 de mayo de 2014.
A lo largo de más de tres años de aplicación de dichas normas se han detectado algunas deficiencias que afectan sobremanera a la población. Ello ha llevado a la necesidad de revisión de la normativa vigente y modificación de la misma justificada por las deficiencias encontradas en ella con respecto a la realidad existente en el municipio, y en algunos casos con respecto a la tradición constructiva del mismo. Además, se ha detectado una cierta complejidad en la aplicación de la normativa urbanística, probablemente injustificada para un municipio de las dimensiones y población como Valdefuentes del Páramo.

La aprobación definitiva de la Modificación de planeamiento corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, y la documentación que se presenta es la que se señala en el artículo 169 del RUCyL.

6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de planeamiento versa sobre los siguientes aspectos:

6.1) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA DE LA PARTE CIEGA DEL VALLADO DE SOLARES Y DE LA ALTURA TOTAL DEL VALLADO

Resulta una necesidad para el municipio de Valdefuentes del Páramo el hecho de poder permitir que el vallado sea ciego (opaco) en una altura mayor de un metro, que es lo que se encuentra vigente actualmente en la normativa de Valdefuentes del Páramo.

Las normas vigentes, en los artículos 80, 185, 191 y 197, indican que únicamente podrá ser ciego un metro sobre la rasante. Esto no fomenta la seguridad de las propiedades

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

de los vecinos del municipio, y además hay que señalar que las vallas ciegas de tapial han sido desde siempre un cerramiento tradicional, tanto en Valdefuentes como en toda la zona del Páramo, por lo que parece ser que la normativa no ha tenido en cuenta la construcción tradicional de la zona. Además, en general, son los cierres cuentan con alturas mayores de 2 metros, que es el límite que establecen las normas. La población alega, entre otras cosas, inseguridad con un vallado tan permeable como el que obliga la normativa actualmente, y apelan a la tradición de los vallados ciegos de tapial de mayor altura. Es por todo ello que se quiere permitir un vallado ciego (opaco) de 2,40 metros de altura máxima.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.
La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.
Materiales autorizados:
- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)

Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, …

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, …

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, …

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)
Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,40 m. de altura máxima total, pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,40 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.
La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2,40 m. de altura también en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.
Materiales autorizados:
- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

6.2) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA A CORNISA DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES EN SUELO URBANO

A ser un municipio esencialmente agrícola, esto implica que cualquier vehículo, maquinaria o utillaje relacionado con la actividad agrícola necesita en las edificaciones en las que se vaya a resguardar, una altura superior a los 3,5 metros de la altura límite de la planta baja y los 4,5 metros establecidos para las edificaciones auxiliares en la normativa de las ordenanzas de Casco urbano y Residencial Periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente.

Por todo esto se quiere establecer una excepción para las naves o edificaciones no residenciales en los que la altura podrá llegar hasta los 7 metros justificadamente.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

6.3) AMPLIACIÓN DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS NAVES Y EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Tras la aplicación de las NUM de Valdefuentes desde su aprobación, se ha evidenciado la necesidad de mejorar las condiciones urbanísticas de las naves y edificaciones de uso no residencial, de tal forma que el parámetro de ocupación máxima sea superior al fijado en la normativa, en las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente; y principalmente en la ordenanza industrial de baja intensidad (artículo 196) puesto que sería más lógica la determinación de dicha ocupación por las condiciones de posición de la edificación, ya que no es necesaria tanta superficie de parcela libre (la ocupación establecida es del 60%), sino que la necesidad está en aprovechar al máximo la parcela con la edificación, tal y como se había venido haciendo hasta la aprobación de las nuevas normas sin ningún perjuicio urbanístico al respecto. Así será posible que se incentive el crecimiento del municipio, tanto poblacional como económico, fijando unos condicionantes menos restrictivos.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 80 % llegando al 100% en parcelas de menos de 100 m2

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 70%.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 60%.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima
La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85 % llegando al 100% en parcelas de menos de 150 m2. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso esté justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.
En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.
En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima
La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85%. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso está justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.
En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la
ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.
Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima
La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares quedará determinada por las condiciones de posición de la edificación.
En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

6.4) CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE USO DE LAS ORDENANZAS DE CASCO URBANO Y RESIDENCIAL PERIFÉRICO

Por último, resulta también necesaria la modificación de algunos aspectos de las condiciones de uso en las ordenanzas de Casco Urbano y Residencial Periférico por lo restrictivo de las condiciones que se imponen en algunos usos, que suponen una limitación al desarrollo económico del municipio. Así pues, en el artículo 182 de la Normativa de las NUM de Valdefuentes, algunos de los usos complementarios especificados en la ordenanza de Casco Urbano están limitados a una superficie máxima de 500 metros cuadrados; y en el artículo 188, en la ordenanza de Residencial Periférico, la superficie máxima de algunos de los usos complementarios está limitada a 1.000 metros cuadrados. Estas limitaciones que no parecen tener sentido, y además la superficie estipulada resulta escasa, no existiendo además argumentos justificativos en las NUM vigentes para la necesidad de restringir dichos usos en ese sentido. Todo lo contrario, dicha restricción podría llevar a evitar el asentamiento en el municipio, y

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

concretamente en los núcleos de actividades correspondientes a esos usos, y por tanto provocar una recesión económica.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2)
R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2)
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2)
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2)
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2)
R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. Máxima de parcela 1000 m2)
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2)
T3. resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2)
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2)
T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental
T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. Máxima 1000 m2)

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación
T10 resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. Máxima 1000 m2)
T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2)
T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2)
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).
Usos prohibidos
El resto.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)
Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.
Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.
De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:
Uso principal
Residencial en vivienda unifamiliar (R1)
Usos Complementarios
D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales
R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
Usos prohibidos
El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)
Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.
Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.
De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:
Uso principal
Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)
Usos Complementarios
D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental
T3. resto de actividades comerciales
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras
T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental
T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos
T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación
T10 resto de actividades de almacenamiento de productos
T11 espectáculos y actividades recreativas
T12 oficinas y despachos
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).
Usos prohibidos
El resto.

La relación de artículos anteriores para su modificación se incluye en el Tomo 3/8 denominado NORMATIVA URBANÍSTICA de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo.

Los cambios relativos a las ordenanzas de edificación afectan a las fichas correspondientes de dichas ordenanzas, las cuales se incluyen en el Tomo 4/8 denominado FICHAS RESUMEN de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo. A continuación, se incluyen las fichas vigentes y las fichas modificadas como consecuencia de la modificación de los artículos anteriormente enunciados.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN ACTUAL DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (VIGENTE)

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
SUELO URBANO

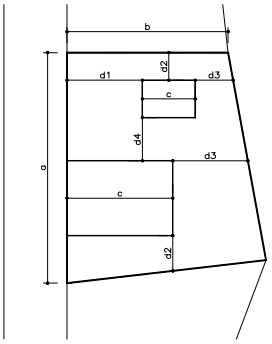
NOMBRE::	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	100 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	6 m
FONDO MINIMO (b) (m)	6 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 4,5 metros de frente mínimo.
OCUPACION MAXIMA (*)	80 % permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 100 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m. o 2 m.	0 m. o 2 m.
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Casco Urbano

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Color rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 1 m (la altura total no superará los 2 metros de altura. Se toleran rejas, celosías y vegetación.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2) R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2) T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2) T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2) A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 1.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

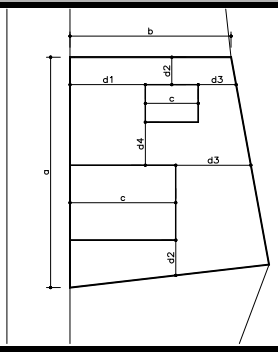
NOMBRE::	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	250 m2 como criterio general, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda pareada y 250 m2 para vivienda aislada
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: *Uso residencial:* Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general *Resto de usos*: Como mínimo se cumplirá el criterio general
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7 metros de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que se permiten 6 metros)
OCUPACION MAXIMA (*)	70 % permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 100 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Periférico

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta. Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Colores rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 1 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2) R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. Máxima de parcela 1000 m2) T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2) T3. resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2) T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2) T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. Máxima 1000 m2) T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. Máxima 1000 m2) T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2) T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2) I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 2.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

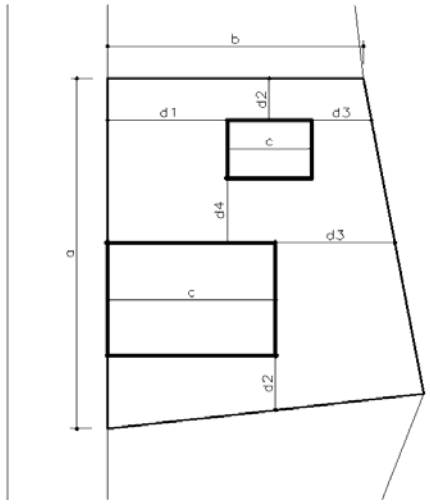
NOMBRE::	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Naves o talleres de pequeño tamaño
USO CARACTERISTICO	Industrial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2	300 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELA	Para que una parcela sea aprovechable de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7m. de frente.
OCUPACION MAXIMA (*)	60 %
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite
SOTANO	Se permite
APARCAMIENTO	1 plz/100m2c

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado
FONDO MAXIMO(c)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Industrial Baja Intensidad (I_BI)

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Metálicos aspecto mate en colores que no desentonen, aplacados de piedras artificiales, naturales ladrillo caravista y otros materiales más tradicionales que dependerán del tipo de actividad que se pueda llevar a cabo	Materiales que desentonen con la zona	Grises, blancos o cremas	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	No se permiten
PVC , aluminio, lacados en tonos no disonantes, madera	En función de la actividad comercial e industrial. En el caso de construcciones hoteleras, como mínimo será de 1/8 de la superficie de la estancia	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de una planta, si es sobre vía pública de más de 8 m. de ancho con un máximo de 1 metro de vuelo Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Solo se permitirán vuelos en usos hoteleros.

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º para edificaciones hoteleras	Tejas de todo tipo, y chapa a ser posible grecada o panel metálico, permitiendo la cubierta plana en casos justificados	10 m.	Los lucernarios será, aislados o corridos dependiendo de el tipo de actividad que se desarrolle. El tamaño de los mismos será como máximo de un 20% de la superficie de la cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial.	Colores claros que no desentonen con el entorno

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 1 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	
Nº DE PLANTAS	
ALTURA MAXIMA A CORNISA	
SEPARACION A LINDEROS	
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	

USOS

USO PRINCIPAL	I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agrícolas, forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7.actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I2 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. y sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sean peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento en suelo urbano. R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 3.

REDACCIÓN NUEVA DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (MODIFICACIÓN)

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
SUELO URBANO

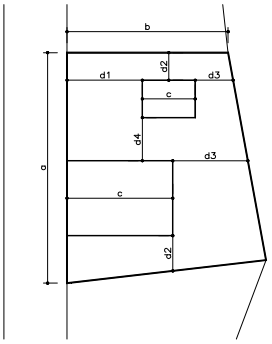
NOMBRE::	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	100 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	6 m
FONDO MINIMO (b) (m)	6 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 4,5 metros de frente mínimo.
OCUPACION MAXIMA (*)	85 %, permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 150 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m. o 2 m.	0 m. o 2 m.
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Casco Urbano

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Color rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosías y vegetación.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m.)
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 1.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

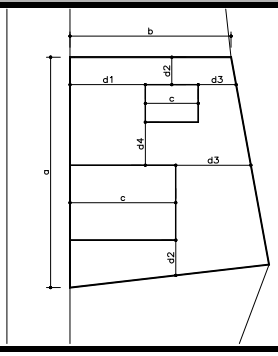
NOMBRE::	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	250 m2 como criterio general, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda pareada y 250 m2 para vivienda aislada
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: *Uso residencial:* Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general *Resto de usos*: Como mínimo se cumplirá el criterio general
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7 metros de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que se permiten 6 metros)
OCUPACION MAXIMA (*)	85 %, permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 150 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Periférico

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta. Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Colores rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m.)
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 2.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

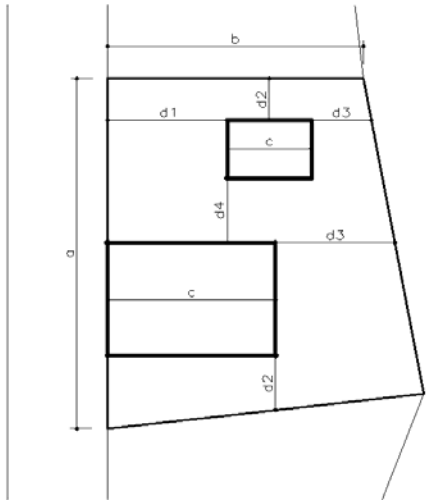
NOMBRE::	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Naves o talleres de pequeño tamaño
USO CARACTERISTICO	Industrial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2	300 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELA	Para que una parcela sea aprovechable de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7m. de frente.
OCUPACION MAXIMA (*)	Según condiciones de posición de la edificación
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite
SOTANO	Se permite
APARCAMIENTO	1 plz/100m2c

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado
FONDO MAXIMO(c)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Industrial Baja Intensidad (I_BI)

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Metálicos aspecto mate en colores que no desentonen, aplacados de piedras artificiales, naturales ladrillo caravista y otros materiales más tradicionales que dependerán del tipo de actividad que se pueda llevar a cabo	Materiales que desentonen con la zona	Grises, blancos o cremas	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	No se permiten
PVC , aluminio, lacados en tonos no disonantes, madera	En función de la actividad comercial e industrial. En el caso de construcciones hoteleras, como mínimo será de 1/8 de la superficie de la estancia	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de una planta, si es sobre vía pública de más de 8 m. de ancho con un máximo de 1 metro de vuelo Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Solo se permitirán vuelos en usos hoteleros.

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º para edificaciones hoteleras	Tejas de todo tipo, y chapa a ser posible grecada o panel metálico, permitiendo la cubierta plana en casos justificados	10 m.	Los lucernarios será, aislados o corridos dependiendo de el tipo de actividad que se desarrolle. El tamaño de los mismos será como máximo de un 20% de la superficie de la cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial.	Colores claros que no desentonen con el entorno

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	
Nº DE PLANTAS	
ALTURA MAXIMA A CORNISA	
SEPARACION A LINDEROS	
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	

USOS

USO PRINCIPAL	I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agrícolas, forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7.actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I2 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. y sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sean peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento en suelo urbano. R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 3.

B. MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.

Las razones de conveniencia y oportunidad, así como el interés público que han motivado la redacción de la presente modificación en el municipio de Valdefuentes del Páramo, quedan ya implícitas en las consideraciones planteadas en los apartados anteriores en los que se describen los artículos modificados.

La mejora de las condiciones edificatorias implica que la población opta por asentarse en los núcleos del municipio, puesto que no perjudica sus intereses edificatorios, sobre todo respecto de edificaciones de uso no residencial como naves, edificaciones para vehículos, maquinaria, y utillaje agrícola, situados junto a las viviendas, etc., en un municipio eminentemente agrícola

Todo ello redunda en la mejora del asentamiento de la población y de las condiciones de desarrollo económico del municipio de Valdefuentes del Páramo, por lo que se considera de interés general.

En el caso que nos ocupa, el interés público y la conveniencia se explican por sí mismas en cuanto que la modificación tiene la exclusiva finalidad de precisar el régimen y parámetros regulatorios de determinados suelos, especialmente en materia de usos, subsanando en unos casos errores u omisiones normativos detectados en el municipio de Valdefuentes del Páramo; y en otros casos, flexibilizando el régimen de usos de ciertas zonas para favorecer la adaptación a la actual realidad del mercado sin imponer medidas tan restrictivas que eviten el asentamiento de nuevos usos.

Las propuestas que se plantean en la modificación se dirigen a precisar determinaciones en los núcleos consolidados asegurando la continuidad de acciones ya iniciadas y desarrolladas tiempo atrás en el tejido urbano que no habían necesitado cambios con la aprobación del nuevo planeamiento.

Así con la modificación, se procura la resolución de situaciones que según la normativa vigente inciden de forma inadecuada en las posibilidades de desarrollo y gestión de los suelos, y dificultan la implementación de las necesarias inversiones públicas y privadas en la ejecución del planeamiento.

El interés público de esta modificación estriba, por tanto, en establecer para los suelos las condiciones tipológicas y de ordenación que se estiman más adecuadas en estos momentos, a la vista de las circunstancias que concurren en el caso. Además, debe señalarse, que las precisiones que se introducen en el documento de planeamiento con la modificación de planeamiento no suponen afecciones o reducción de suelos dotacionales públicos, tal y como se justifica en apartados posteriores.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

El presente documento, como se ha indicado en la Memoria Informativa, se redacta para la modificación de algunas determinaciones de ordenación detallada incluidas en las ordenanzas.

El interés público de la presente modificación de planeamiento se basa en los aspectos que se detallan a continuación. Asimismo, se incluye en el Anexo II el certificado plenario de 13 de febrero de 2017 en el que se insta a la modificación de planeamiento, en la que se incluyeron algunos aspectos más a modificar en las NUM de Valdefuentes del Páramo tras las reuniones mantenidas con la corporación. Además, todos los aspectos a modificar han sido sometidos a información pública por el Ayuntamiento tal y como se muestra en el documento de Consulta Ciudadana que se incluye en el mismo Anexo II.

Así pues:

- En cuanto a la **ampliación de la altura de la parte ciega del vallado de solares y de la altura total del vallado**

Resulta una necesidad para el municipio de Valdefuentes del Páramo el hecho de poder permitir que el vallado sea ciego (opaco) en una altura mayor de un metro, que es lo que se encuentra vigente actualmente en la normativa de Valdefuentes del Páramo.

Las normas vigentes, en los artículos 80, 185, 191 y 197, indican que únicamente podrá ser ciego un metro sobre la rasante. Esto no fomenta la seguridad de las propiedades de los vecinos del municipio, y además hay que señalar que las vallas ciegas de tapial han sido desde siempre un cerramiento tradicional, tanto en Valdefuentes como en toda la zona del Páramo, por lo que parece ser que la normativa no ha tenido en cuenta la construcción tradicional de la zona. Además, en general, son los cierres cuentan con alturas mayores de 2 metros, que es el límite que establecen las normas. La población alega, entre otras cosas, inseguridad con un vallado tan permeable como el que obliga la normativa actualmente, y apelan a la tradición de los vallados ciegos de tapial de mayor altura. Es por todo ello que se quiere permitir un vallado ciego (opaco) de 2,40 metros de altura máxima.

El Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo quiere fomentar la seguridad de los bienes materiales y personales de los vecinos permitiendo cierres opacos de mayor altura que impidan la visualización desde la vía pública del interior de viviendas, naves y fincas.

- En lo que se refiere a **la ampliación de la altura a cornisa de las edificaciones auxiliares en suelo urbano**

A ser un municipio esencialmente agrícola, esto implica que cualquier vehículo, maquinaria o utillaje relacionado con la actividad agrícola necesita en las edificaciones en las que se vaya a resguardar, una altura superior a los 3,5 metros de la altura límite de la planta baja y los 4,5 metros establecidos para las edificaciones auxiliares en la normativa de las ordenanzas de Casco urbano y Residencial Periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente. Por todo esto se quiere establecer una excepción para las naves o edificaciones no residenciales en los que la altura podrá llegar hasta los 7 metros justificadamente. Es decir, que se quieres promover un asentamiento empresarial de modo que se puedan edificar naves y edificaciones para vehículos, maquinaria, y utillaje propios del sector primario en suelo urbano.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

- Respecto a la **ampliación del parámetro de ocupación máxima para las naves y edificaciones de uso no residencial en suelo urbano**

Tras la aplicación de las NUM de Valdefuentes desde su aprobación, se ha evidenciado la necesidad de mejorar las condiciones urbanísticas de las naves y edificaciones de uso no residencial, de tal forma que el parámetro de ocupación máxima sea superior al fijado en la normativa, en las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente; y principalmente en la ordenanza industrial de baja intensidad (artículo 196) puesto que sería más lógica la determinación de dicha ocupación por las condiciones de posición de la edificación, ya que no es necesaria tanta superficie de parcela libre (la ocupación establecida es del 60%), sino que la necesidad está en aprovechar al máximo la parcela con la edificación, tal y como se había venido haciendo hasta la aprobación de las nuevas normas sin ningún perjuicio urbanístico al respecto. Así será posible que se incentive el crecimiento del municipio, tanto poblacional como económico, fijando unos condicionantes menos restrictivos.

Se entiende que el interés en el aumento de la ocupación no es especulativo sino necesario para el aprovechamiento de la parcela ante un parcelario de tamaño reducido, en el que el espacio libre de parcela no es necesario que sea tan elevado. Además, existen parcelas de similar tamaño tanto en zona de casco urbano como en zona de residencial periférico.

- Finalmente, en lo que se refiere al **cambio en las condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico**
resulta también necesaria la modificación de algunos aspectos de las condiciones de uso en las ordenanzas de Casco Urbano y Residencial Periférico por lo restrictivo de las condiciones que se imponen en algunos usos, que suponen una limitación al desarrollo económico del municipio. Así pues, en el artículo 182 de la Normativa de las NUM de Valdefuentes, algunos de los usos complementarios especificados en la ordenanza de Casco Urbano están limitados a una superficie máxima de 500 metros cuadrados; y en el artículo 188, en la ordenanza de Residencial Periférico, la superficie máxima de algunos de los usos complementarios está limitada a 1.000 metros cuadrados. Estas limitaciones que no parecen tener sentido, y además la superficie estipulada resulta escasa, no existiendo además argumentos justificativos en las NUM vigentes para la necesidad de restringir dichos usos en ese sentido. Todo lo contrario, dicha restricción podría llevar a evitar el asentamiento en el municipio, y concretamente en los núcleos de actividades correspondientes a esos usos, y por tanto provocar una recesión económica.

El Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo apoya esta propuesta de modificación para la mejora del desarrollo del municipio, en base a que, se mejoran las condiciones urbanísticas, estéticas y ambientales de dicha zona, que por otra parte está siendo muy demandada en la localidad, tal y como muestran los documentos incluidos en el Anexo II de la presente modificación.

Por todo esto, se estiman plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad e interés público que motivan la redacción del presente documento, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública por definición.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado actual y propuesto

La modificación de planeamiento versa sobre los siguientes aspectos:

2.1) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA DE LA PARTE CIEGA DEL VALLADO DE SOLARES Y DE LA ALTURA TOTAL DEL VALLADO

Resulta una necesidad para el municipio de Valdefuentes del Páramo el hecho de poder permitir que el vallado sea ciego (opaco) en una altura mayor de un metro, que es lo que se encuentra vigente actualmente en la normativa de Valdefuentes del Páramo. Las normas vigentes, en los artículos 80, 185, 191 y 197, indican que únicamente podrá ser ciego un metro sobre la rasante. Esto no fomenta la seguridad de las propiedades de los vecinos del municipio, y además hay que señalar que las vallas ciegas de tapial han sido desde siempre un cerramiento tradicional, tanto en Valdefuentes como en toda la zona del Páramo, por lo que parece ser que la normativa no ha tenido en cuenta la construcción tradicional de la zona. Además, en general, son los cierres cuentan con alturas mayores de 2 metros, que es el límite que establecen las normas. La población alega, entre otras cosas, inseguridad con un vallado tan permeable como el que obliga la normativa actualmente, y apelan a la tradición de los vallados ciegos de tapial de mayor altura. Es por todo ello que se quiere permitir un vallado ciego (opaco) de 2,40 metros de altura máxima.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)
Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.
La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.
Materiales autorizados:
- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual
Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...
Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...
Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,40 m. de altura máxima total, pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,40 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.
La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2,40 m. de altura también en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.
Materiales autorizados:
- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)
Cerramientos de solar
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

2.2) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA A CORNISA DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES EN SUELO URBANO

A ser un municipio esencialmente agrícola, esto implica que cualquier vehículo, maquinaria o utillaje relacionado con la actividad agrícola necesita en las edificaciones en las que se vaya a resguardar, una altura superior a los 3,5 metros de la altura límite de la planta baja y los 4,5 metros establecidos para las edificaciones auxiliares en la normativa de las ordenanzas de Casco urbano y Residencial Periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente. Por todo esto se quiere establecer una excepción para las naves o edificaciones no residenciales en los que la altura podrá llegar hasta los 7 metros justificadamente.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

2.3) AMPLIACIÓN DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS NAVES Y EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Tras la aplicación de las NUM de Valdefuentes desde su aprobación, se ha evidenciado la necesidad de mejorar las condiciones urbanísticas de las naves y edificaciones de uso no residencial, de tal forma que el parámetro de ocupación máxima sea superior al fijado en la normativa, en las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente; y principalmente en la ordenanza industrial de baja intensidad (artículo 196) puesto que sería más lógica la determinación de dicha ocupación por las condiciones de posición de la edificación, ya que no es necesaria tanta superficie de parcela libre (la ocupación establecida es del 60%), sino que la necesidad está en aprovechar al máximo la parcela con la edificación, tal y como se había venido haciendo hasta la aprobación de las nuevas normas sin ningún perjuicio urbanístico al respecto. Así será posible que se incentive el crecimiento del municipio, tanto poblacional como económico, fijando unos condicionantes menos restrictivos.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 80 % llegando al 100% en parcelas de menos de 100 m2

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 70%.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 60%.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima
La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85 % llegando al 100% en parcelas de menos de 150 m2. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso esté justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.
En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.
En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190º Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima
La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85%. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso está justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.
En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la
ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.
Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima
La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares quedará determinada por las condiciones de posición de la edificación.
En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

2.4) CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE USO DE LAS ORDENANZAS DE CASCO URBANO Y RESIDENCIAL PERIFÉRICO

Por último, resulta también necesaria la modificación de algunos aspectos de las condiciones de uso en las ordenanzas de Casco Urbano y Residencial Periférico por lo restrictivo de las condiciones que se imponen en algunos usos, que suponen una limitación al desarrollo económico del municipio. Así pues, en el artículo 182 de la Normativa de las NUM de Valdefuentes, algunos de los usos complementarios especificados en la ordenanza de Casco Urbano están limitados a una superficie máxima de 500 metros cuadrados; y en el artículo 188, en la ordenanza de Residencial Periférico, la superficie máxima de algunos de los usos complementarios está limitada a 1.000 metros cuadrados. Estas limitaciones que no parecen tener sentido, y además la superficie estipulada resulta escasa, no existiendo además argumentos justificativos en las NUM vigentes para la necesidad de restringir dichos usos en ese sentido. Todo lo contrario, dicha restricción podría llevar a evitar el asentamiento en el municipio, y

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

concretamente en los núcleos de actividades correspondientes a esos usos, y por tanto provocar una recesión económica.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2)
R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2)
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2)
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2)
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2)
R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. Máxima de parcela 1000 m2)
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2)
T3. resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2)
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2)
T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental
T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. Máxima 1000 m2)

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación
T10 resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. Máxima 1000 m2)
T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2)
T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2)
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).
Usos prohibidos
El resto.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)
Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.
Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.
De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:
Uso principal
Residencial en vivienda unifamiliar (R1)
Usos Complementarios
D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales
R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
Usos prohibidos
El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)
Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.
Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.
De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:
Uso principal
Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)
Usos Complementarios
D2 instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental
T3. resto de actividades comerciales
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras
T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental
T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos
T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación
T10 resto de actividades de almacenamiento de productos
T11 espectáculos y actividades recreativas
T12 oficinas y despachos
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).
Usos prohibidos
El resto.

La relación de artículos anteriores para su modificación se incluye en el Tomo 3/8 denominado NORMATIVA URBANÍSTICA de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo.
Los cambios relativos a las ordenanzas de edificación afectan a las fichas correspondientes de dichas ordenanzas, las cuales se incluyen en el Tomo 4/8 denominado FICHAS RESUMEN de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo. A continuación, se incluyen las fichas vigentes y las fichas modificadas como consecuencia de la modificación de los artículos anteriormente enunciados.

La modificación propuesta no afecta a ninguna de las determinaciones de ordenación general de las NUM de Valdefuentes del Páramo. La modificación no afecta a los objetivos y propuestas de ordenación, ni a la clasificación de suelo ni dotaciones urbanísticas, ni afecta tampoco a la catalogación de los elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

REDACCIÓN ACTUAL DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (VIGENTE)

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
SUELO URBANO

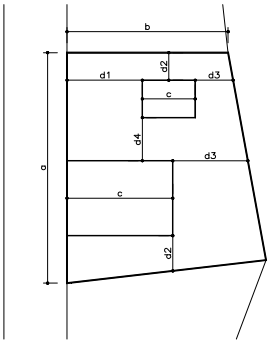
NOMBRE::	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	100 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	6 m
FONDO MINIMO (b) (m)	6 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 4,5 metros de frente mínimo.
OCUPACION MAXIMA (*)	80 % permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 100 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m. o 2 m.	0 m. o 2 m.
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Casco Urbano

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Color rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 1 m (la altura total no superará los 2 metros de altura. Se toleran rejas, celosías y vegetación.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2) R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2) T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2) T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2) A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 1.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

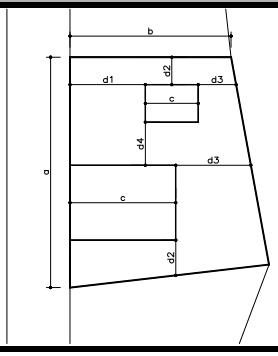
NOMBRE::	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	250 m2 como criterio general, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda pareada y 250 m2 para vivienda aislada
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: *Uso residencial:* Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general *Resto de usos*: Como mínimo se cumplirá el criterio general
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7 metros de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que se permiten 6 metros)
OCUPACION MAXIMA (*)	70 % permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 100 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Periférico

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta. Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Colores rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 1 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2) R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. Máxima de parcela 1000 m2) T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2) T3. resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2) T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2) T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. Máxima 1000 m2) T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. Máxima 1000 m2) T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2) T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2) I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 2.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

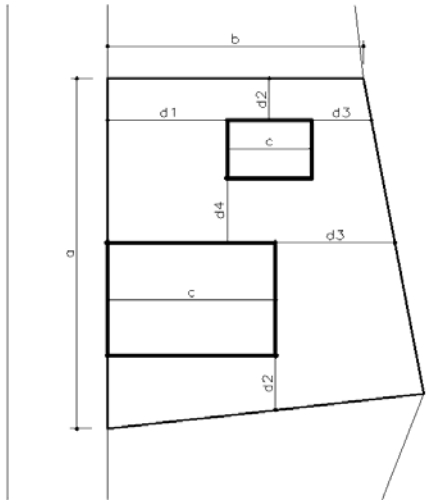
NOMBRE::	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Naves o talleres de pequeño tamaño
USO CARACTERISTICO	Industrial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2	300 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELA	Para que una parcela sea aprovechable de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7m. de frente.
OCUPACION MAXIMA (*)	60 %
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite
SOTANO	Se permite
APARCAMIENTO	1 plz/100m2c

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado
FONDO MAXIMO(c)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Industrial Baja Intensidad (I_BI)

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Metálicos aspecto mate en colores que no desentonen, aplacados de piedras artificiales, naturales ladrillo caravista y otros materiales más tradicionales que dependerán del tipo de actividad que se pueda llevar a cabo	Materiales que desentonen con la zona	Grises, blancos o cremas	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	No se permiten
PVC , aluminio, lacados en tonos no disonantes, madera	En función de la actividad comercial e industrial. En el caso de construcciones hoteleras, como mínimo será de 1/8 de la superficie de la estancia	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de una planta, si es sobre vía pública de más de 8 m. de ancho con un máximo de 1 metro de vuelo Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Solo se permitirán vuelos en usos hoteleros.

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º para edificaciones hoteleras	Tejas de todo tipo, y chapa a ser posible grecada o panel metálico, permitiendo la cubierta plana en casos justificados	10 m.	Los lucernarios será, aislados o corridos dependiendo de el tipo de actividad que se desarrolle. El tamaño de los mismos será como máximo de un 20% de la superficie de la cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial.	Colores claros que no desentonen con el entorno

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 1 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	
Nº DE PLANTAS	
ALTURA MAXIMA A CORNISA	
SEPARACION A LINDEROS	
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	

USOS

USO PRINCIPAL	I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agrícolas, forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7.actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I2 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. y sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sean peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento en suelo urbano. R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 3.

REDACCIÓN NUEVA DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (MODIFICACIÓN)

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
SUELO URBANO

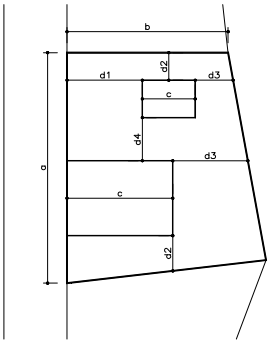
NOMBRE::	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	100 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	6 m
FONDO MINIMO (b) (m)	6 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 4,5 metros de frente mínimo.
OCUPACION MAXIMA (*)	85 %, permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 150 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m. o 2 m.	0 m. o 2 m.
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Casco Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Casco Urbano

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Color rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosías y vegetación.

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m.)
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 1.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

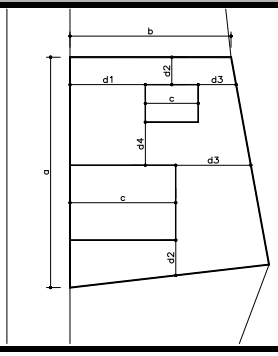
NOMBRE::	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda Unifamiliar
USO CARACTERISTICO	Residencial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	250 m2 como criterio general, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda pareada y 250 m2 para vivienda aislada
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: *Uso residencial:* Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general *Resto de usos*: Como mínimo se cumplirá el criterio general
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que una parcela sea aprovechable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7 metros de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que se permiten 6 metros)
OCUPACION MAXIMA (*)	85 %, permitiendo la ocupación del 100 % en parcelas de menos de 150 m2
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)	
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite.
SOTANO	Se permite.
APARCAMIENTO	1 plz/viv. o 1 plz/100m2c en otros usos

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Residencial-Periférico
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Residencial-Periférico

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Adecuados al entorno: ladrillo caravista , tapial, revocos pintados,...	Materiales extraños que desentonen con la zona	Tonos ocres, pajizos	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional Se prohíben los cuerpos volados cerrados
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales	Según tipologías tradicionales	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de 3,00 m. como máximo de 1 m sin superar el ancho de la acera existente Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º	Teja curva y teja mixta. Se admitirán otros materiales para usos agropecuarios	10 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Colores rojizos

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	No se fija
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA MAXIMA A CORNISA	4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m.)
SEPARACION A LINDEROS	Condiciones iguales a edificación principal
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	Adosada o aislada

USOS

USO PRINCIPAL	R1 Residencial vivienda unifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 2.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

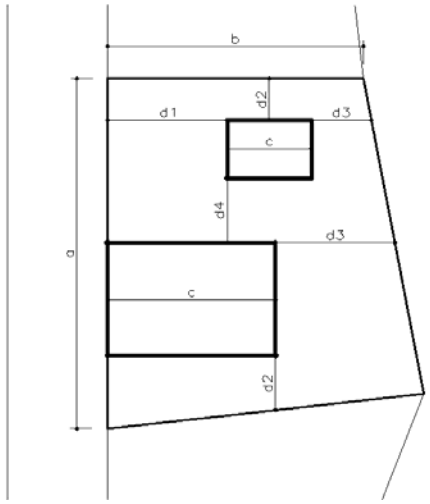
NOMBRE::	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Naves o talleres de pequeño tamaño
USO CARACTERISTICO	Industrial
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA (m2	300 m2
FRENTE MINIMO (a) (m)	10 m
FONDO MINIMO (b) (m)	10 m
OTRAS:	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELA	Para que una parcela sea aprovechable de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del parcelario tradicional de 7m. de frente.
OCUPACION MAXIMA (*)	Según condiciones de posición de la edificación
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resultante
ALTURA A CORNISA	7 m.
NUMERO DE PLANTAS	B+1
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se permite
SEMISOTANO	Se permite
SOTANO	Se permite
APARCAMIENTO	1 plz/100m2c

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR (d1)	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado
FONDO MAXIMO(c)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos
OTROS EDIFICIOS(d4)		

ESQUEMA DE OCUPACION

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela
c. Fondo máximo de edificación
d1.Retranqueo
d2.Distancia a linderos laterales
d3.Distancia a lindero posterior
d4.Distancia a otros edificios



NORMAS PARTICULARES

NOMBRE:	Industrial Baja Intensidad
AMBITO DE APLICACIÓN:	Zonas señaladas en planos como Industrial Baja Intensidad (I_BI)

CONDICIONES ESTETICAS

FACHADA

MATERIALES		COLORES	
RECOMENDADO	PROHIBIDO	RECOMENDADO	PROHIBIDO
Metálicos aspecto mate en colores que no desentonen, aplacados de piedras artificiales, naturales ladrillo caravista y otros materiales más tradicionales que dependerán del tipo de actividad que se pueda llevar a cabo	Materiales que desentonen con la zona	Grises, blancos o cremas	Colores que desentonen con el entorno tradicional

HUECOS		VOLADIZOS
MATERIALES	RATIO	No se permiten
PVC , aluminio, lacados en tonos no disonantes, madera	En función de la actividad comercial e industrial. En el caso de construcciones hoteleras, como mínimo será de 1/8 de la superficie de la estancia	Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima de una planta, si es sobre vía pública de más de 8 m. de ancho con un máximo de 1 metro de vuelo Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Solo se permitirán vuelos en usos hoteleros.

CUBIERTA

PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20º y 30º para edificaciones hoteleras	Tejas de todo tipo, y chapa a ser posible grecada o panel metálico, permitiendo la cubierta plana en casos justificados	10 m.	Los lucernarios será, aislados o corridos dependiendo de el tipo de actividad que se desarrolle. El tamaño de los mismos será como máximo de un 20% de la superficie de la cubierta	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial.	Colores claros que no desentonen con el entorno

CERRAMIENTO DE PARCELA

Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación

EDIFICACION AUXILIAR

SUPERFICIE MAXIMA	
Nº DE PLANTAS	
ALTURA MAXIMA A CORNISA	
SEPARACION A LINDEROS	
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL	

USOS

USO PRINCIPAL	I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales
USOS COMPLEMENTARIOS	D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agrícolas, forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7.actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I2 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. y sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sean peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento en suelo urbano. R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)
USOS PROHIBIDOS	El resto

OBSERVACIONES

Ver Título V, Capítulo 3.

3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

En relación con lo establecido en el artículo 169.3.b)3º del RUCyL, la presente Modificación de Planeamiento no implica un cambio en los criterios y objetivos de las Normas Urbanísticas vigentes, puesto que tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas respecto de algunos aspectos incluidos en la misma, y concretamente la modificación versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

3.1 MODIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

La presente modificación no afecta al modelo territorial definido en el instrumento de ordenación vigente.

3.2 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

No se modifican aspectos de ordenación general de las NUM vigentes.

3.3 MODIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES GLOBALES DE LAS NUM

No se alteran los estándares globales de las NUM vigentes, puesto que no se modifica ningún aspecto relacionado con equipamientos públicos, espacios libres públicos o servicios urbanos públicos.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 172 DEL RUCYL: Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

Como se desprende de lo redactado, el presente documento de Modificación de planeamiento urbanístico en relación con lo establecido en el artículo 172 del RUCyL, no implica alteración alguna de los espacios libres públicos ni delos equipamientos públicos, tanto existentes como previstos, puesto que el objeto de la modificación carece de incidencia sobre los supuestos regulados en este artículo.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

Las modificaciones que se introducen no tienen un ámbito territorial concreto, pues se refieren a aspectos de las ordenanzas reguladoras, de aplicación general sobre el ámbito privado, nunca en dotaciones públicas.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL: Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

Al igual que en el apartado anterior, a la vista del presente documento de Modificación de planeamiento urbanístico no implica alteración respecto de los supuestos regulados en el artículo 173 del RUCyL acerca del aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos, o de cambio de uso del suelo.

El objeto del presente documento, como ya se ha mencionado anteriormente, tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas respecto de algunos aspectos incluidos en dicha normativa, concretamente versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

La modificación de la parte ciega del vallado de solares no implica incidencia en el aspecto regulado por el artículo 173 del RUCyL, puesto que ni se aumenta el volumen edificable, ni se aumenta el número de viviendas, ni se cambia el uso del suelo.

Respecto del aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano, en primer lugar, el aumento no es en superficie sino en altura, y además se refiere siempre a un uso no residencial complementario del uso principal, por lo que no sería un aumento de edificabilidad en el sentido expresado en dicho artículo.

En cuanto a la posibilidad de mayor ocupación de las edificaciones no residenciales en suelo urbano, se justifica de la misma forma que el párrafo anterior, puesto que el uso no es residencial (no especulativo) y el aumento de edificabilidad no sería respecto del número de plantas, por tanto, al igual que en apartado anterior no sería en el sentido que expresa el mencionado artículo 173.

El cambio de las condiciones de uso de algunos usos complementarios afecta al límite de dicho uso en superficie, como limitación total del uso pero no implica aumento del volumen edificable, puesto que la parcela en sí misma cuenta con una edificabilidad asignada independientemente del uso al que se dedique.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

6. JUSTIFICACIÓN RESPECTO DE LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (SERVICIOS URBANOS)

La modificación propuesta no afecta en modo alguno a las instalaciones e infraestructuras existentes, puesto que no se modifica la clasificación del suelo. Por lo cual no es necesaria la justificación respecto a los servicios urbanos existentes, ya que según el objeto de la modificación (el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico) las infraestructuras no van a incrementar su demanda en modo alguno.

7. JUSTIFICACIÓN RECURSOS HÍDRICOS (ABASTECIMIENTO) Y JUSTIFICACIÓN DEL DESTINO DE LOS VERTIDOS

En el objeto y justificación de la Modificación de la presente memoria se especifica que el ámbito de la misma se refiere a objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio

Se puede así afirmar que no existe problema alguno con ambas dotaciones al respecto de la presente modificación de planeamiento.

8. JUSTIFICACIÓN INUNDABILIDAD

Desde el punto de vista hidrológico, el riesgo que puede provocar mayores daños a los asentamientos de población son las inundaciones. Este es un fenómeno que se produce cuando los cursos fluviales reciben aportes de agua de tal magnitud, que superan su capacidad de almacenamiento no pudiendo desaguarlos, lo que provoca la consecuente anegación de los terrenos y poblaciones adyacentes.

El objeto del presente documento, como ya se ha mencionado anteriormente, tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas respecto de algunos aspectos incluidos en dicha normativa, concretamente versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, aspectos que no influyen en modo alguno en la inundabilidad, puesto que los núcleos en los que se va a aplicar dicha normativa se encuentran fuera de zona inundable según la clasificación vigente de las NUM de Valdefuentes del Páramo.

9. JUSTIFICACIÓN RIESGOS

La modificación no cambia la clasificación de suelo, sino que versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, aspectos que no tienen afección en modo alguno sobre los riesgos del municipio.

Por todo esto, no es necesaria la justificación de las posibles afecciones relativas a los riesgos naturales (meteorológicos, geológicos, por incendio forestal, y sísmicos); ni a los riesgos tecnológicos (nucleares, por almacenamiento y transporte de sustancias peligrosas).

La no afección a los riesgos hidrológicos se justifica en el apartado anterior.

10. TRÁMITE AMBIENTAL

Según el artículo 157.2 del RUCyL, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental".

Según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 1, se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Además, en su artículo 7, apartado 1, se establece el ámbito de la evaluación de impacto ambiental, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

a) *Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.*
b) *Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.*
c) *Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.*
d) *Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.*

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.

b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.

2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.

3.º Incremento significativo de la generación de residuos.

4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.

5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.

d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años."

A la vista del objeto de la presente modificación de planeamiento acerca de la normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo, que no cambia el uso del suelo en ningún caso, queda justificado que no es necesario someterla a evaluación de impacto ambiental de ningún tipo.

En cualquier caso, se ha solicitado consulta al órgano correspondiente, la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, y la respuesta a la misma se adjunta en el Anexo nº 1 del presente documento y en la que ante el objeto de la modificación se considera que ésta no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

11. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Respecto de la obligatoriedad de realizar prospección arqueológica de los trabajos de planeamiento según la legislación de patrimonio vigente al respecto, Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para dar cumplimiento al artículo 54 de la misma, hay que decir que de todo lo anteriormente expuesto se desprende que no existe cambio de clasificación de suelo, ni va a existir movimiento de tierras alguno respecto de la modificación, ni se va a construir en el subsuelo,

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

puesto que el objeto de la modificación es la variación de las alturas de vallado y de algunos de los parámetros de las ordenanzas de edificación, concretamente se quiere modificar el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

Por todo ello, y tras realizar consulta en el Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de León de la Junta de Castilla y León, se entiende que no es necesaria prospección arqueológica alguna para la presente modificación de planeamiento de las NUM de Valdefuentes del Páramo, por tanto, tampoco es necesario el correspondiente permiso para acometer dichos trabajos.

12. CONCLUSIÓN

Se presenta la presente Modificación de Planeamiento para su aprobación por los organismos correspondientes.

Con lo cual, se firma el presente documento para que surta los efectos oportunos donde fuera necesario.

En Valdefuentes del Páramo, agosto de 2017

Fdo. El arquitecto

URBAQ arquitectos s.l.
c/ El Chantre, 1 , Bajo
24005 LEÓN
CIF. B-24366858
www.urbaq.es

ESTHER LLORENTE LÓPEZ,

en representación de URBAQ arquitectos, s.l.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

ANEXO I- CONSULTA SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

Junta de
Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

Ayto. de Valdefuentes del Páramo (LE)
REGISTRO GENERAL
19 JUN 2017
ENTRADA Nº 320 | SALIDA Nº

AYUNTAMIENTO DE
VALDEFUENTES DEL PÁRAMO
C/ Real, 18
24253 León

ASUNTO: CONSULTA SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NUM DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (LEÓN).

Con fecha 2 de junio de 2017 tiene entrada en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente documentación por la que efectúa consulta sobre la tramitación ambiental que procede de la modificación puntual referida en el asunto.

La modificación puntual tiene por objeto el cambio de la altura del vallado ciego de solares, la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano, posibilidad de ocupación máxima mayor para las naves en suelo urbano y el cambio de las condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que la modificación puntual no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Valladolid, 6 de junio de 2017
EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
D.G. DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo.: José Manuel Jiménez Blázquez

ANEXO II- DOCUMENTACIÓN DEL AYTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, como justificación del interés general.

URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

DOÑA OLGA MUÑIZ GONZALEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON MÁXIMO ALONSO MUÑOZ

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de Febrero de 2017, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

"SEGUNDO- MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

Toma la palabra el Sr. Alcalde explicando la propuesta que presenta ante el Pleno del Ayuntamiento, que consiste en la modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Valdefuentes del Páramo, en la regulación dada en el cerramiento de los solares.

En concreto se plantea la problemática del artículo 80 del texto que recoge:

"Art. 80º Vallados en suelo urbano

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.

La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Materiales autorizados:

- *ladrillo caravista*
- *Revocos*
- *Tapiales típicos de la zona*
- *todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual."*

A la vista del texto se plantea realizar una modificación donde, sin alterar la altura máxima del cerramiento, se permitan elementos ciegos hasta los dos metros sobre la rasante de la vía pública.

Se estima desde esta Alcaldía que esta modificación tendría un efecto trasversal puesto que incidiría en distintos aspectos, descantando de entre los citados, la seguridad ciudadana, puesto que los inmuebles estarían más protegidos no sólo al dificultar el acceso con este tipo de cierre, sino que impediría visualizar desde la vía pública el interior de las fincas, evitando que se pueda conocer qué elementos hay en el interior, si las puertas de acceso a la vivienda están o no abiertas, etc.; lo cual, a la vista de los últimos robos ocurridos en la región, se considera desde esta Alcaldía como un factor a tener en cuenta para mejorar los intereses de los vecinos de Valdefuentes del Páramo.

Asimismo, se indica que los municipios colindantes sí permiten cerramientos de hasta 2 metros de altura con elementos ciegos, por lo que la presente modificación implicaría implantar una regulación afín a la existente en la región, que en todo caso, supondría una variación de carácter aislado sobre las Normas Urbanísticas Municipales, ya que no se pretende variar la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

En la misma línea, el Sr. Alcalde indica que debe modificarse la regulación establecida para la altura máxima de las naves agrícolas, dado que las Normas Urbanísticas recogen un límite de cuatro metros y medio, el cual es escaso visto el volumen y tamaño de la maquinaria empleada. Debe tenerse en cuenta que la principal actividad económica de Valdefuentes del Páramo es el sector primario, motor de la región, por lo que el urbanismo debe acomodarse a este sector, ofreciendo una respuesta a las necesidades de los agricultores.

Finalizada la exposición, se produce un debate por los Sres. Concejales asistentes sobre la propuesta de Alcaldía, tras la cual, por unánimemente ***ACUERDAN:***

PRIMERO.- INICIAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS *de Valdefuentes del Páramo justificando esta medida en la justificación expuesta por el Sr. Alcalde, y que se circunscribe a la regulación de los cerramientos de los solares.*

SEGUNDO.- SOLICITAR LA COLABORACIÓN *de Urbaq arquitectos S.L, en concreto de Doña Esther Llorente López, que como técnico urbanista ya ha asistido previamente a este Ayuntamiento puntualmente, para presente presupuesto y programa de trabajo sobre las actuaciones que debe emprender esta administración para modificar la normativa urbanística municipal."*

. Así consta en el acta a que me remito, expidiendo la presente, con la salvedad contenida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Valdefuentes del Páramo, a 14 de Febrero de 2017.

Vº.Bº.
EL ALCALDE

Máximo Alonso

Fdo.- Máximo Alonso Muñoz

EL SECRETARIO

Fdo. Olga Muñiz González

CL. REAL 18. CP. 24253 VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (LEÓN) TELEFONO/FAX 987 642 754
secretario@avtovaldefuentesdelparamo.es www.valdefuentesdelparamo.com

AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

BANDO ALCALDÍA

Se pone en conocimiento de los vecinos que el pasado día 04 de Mayo de 2017 se acordó, entre otros asuntos, **APERTURAR EL PLAZO DE INFORMACION PÚBLICA DE 20 DÍAS HABILES** desde su publicación en la página web del Ayuntamiento a los efectos de cumplir con el trámite fijado en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 01 de Octubre, del Procedimiento Común Administrativo.

De este modo, se aprobó:

"TERCERO.-MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Toma la palabra el Sr. Alcalde quien brevemente expone a los concejales que, desde la última sesión plenaria se ha celebrado una reunión con Doña Esther Llorente López, a quien se ha solicitado que presente un programa de trabajo y un presupuesto para la futura modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, cuyo objeto se centrará en los siguientes aspectos, y que se explican con carácter sucinto:

- ***MODIFICACION DE LA REGULACION DE LOS CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO**: fijándose el límite de altura en 2,40 metros, se pretende variar los materiales permitidos, de modo que la parte ciega del cierre alcance el total del vallado.*

- ***MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE USO (usos complementarios):** permitiendo que la superficie destinada a estos fines no se vea limitada; por lo que se deberá cambiar la regulación de la Ordenanza en Casco Urbano, de la Ordenanza Residencial Periférico*

- ***MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION**, tanto en lo contemplado en la Ordenanza de Casco Urbano, en la Ordenanza Residencial Periférico, como en la Ordenanza Industrial de Baja Intensidad, de manera que en todos se aumente la ocupación máxima permitida.*

  Se subraya el especial interés en la variación de la altura máxima permitida de las naves agrícolas, dado que la regulación vigente acoge un límite de 4,5 metros, el cual carece de fundamento por la propia envergadura de la maquinaria a almacenar, por lo que dichos recintos no se adecuan a los fines a los que deben ser destinados, que no es otra que el de crear recintos para el almacenamiento, deposito y custodia de los vehículos, herramientas y utillaje característico del sector primario.

- ***MODIFICACION DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA:** proponiendo que la misma alcance el 100% de la parcela, puesto que se considera que se adecuaría a las características propia de la región y a las necesidades de los vecinos de Valdefuentes del Páramo. Respecto esta medida, se estará a las consideraciones técnicas de la empresa encargada de elaborar la documentación necesaria para tramitar este expediente, de modo que, siendo intención de esta Corporación modificar esta aspecto, permitiendo a la ocupación máxima, se someterá a las condiciones del tipo de uso residencial u otros parámetros que limiten la edificabilidad máxima que se pretende.*

*Finalizada la exposición, se produce un debate, donde los concejales asistentes ponen de manifiesto su punto de vista sobre la materia. Finalizado el debate, por unanimidad de los asistentes **SE ACUERDA***

***PRIMERO.- INICIAR LAS GESTIONES ORIENTADAS A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO,** las cuales se circunscriben a los apartados arriba recogidos.*

***SEGUNDO.- DOTAR DE PUBLICIDAD AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO** en la página web del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo (**www.aytovaldefuentesdelparamo.es)** y cualquier otro medio que pudiera estimarse oportuno para mayor difusión y conocimiento de los vecinos; de conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 01 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que recoge que, con carácter previo a la elaboración de del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento (este es el supuesto de las NUM) se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma.*

***Se fija un periodo de 20 días hábiles de consulta pública**, a contar desde el día siguiente en que se realice su publicación en web municipal, dentro los cuales se podrán presentar nuevas propuestas y/o alternativas al proyecto municipal.*

Las propuestas que pudieran recibirse en el plazo indicado, serán objeto de estudio por parte de la entidad junto con el técnico urbanística, quien en su caso estudiara la procedencia de su incorporación, así como, determinará si las mismas se encuentran ligadas modificaciones indicadas."

***TERCERO.- SOLICITAR CONSULTA**, si a la vista de las modificaciones que se pretenden, sobre la necesidad de presentar **Evaluación Ambiental Estratégica**, ordinaria o simplificada a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León; quien a la vista de la modificación que se pretende, informará sobre el procedimiento a seguir.*

***CUARTO.- ACEPTAR LAS PROPUESTAS PRESENTADAS POR URBAQ ARQUITECTOS** sobre las modificaciones que se pretenden y que obra en el expediente. Esta documentación se encontrará disponible para su consulta en el periodo de información arriba indicado. A tal fin **SE APRUEBA EL PROGRAMA DE PRESENTADO junto con el PRESUPUESTO que se anexa,** de fecha de Marzo de 2017 y el cual asciende a 2.800,00 euros, 588,00 euros de IVA, total de 3.388,00 euros; gastos de visado u otros tipo de trabajo complementario no incluidos.*

***QUINTO.- FACULTAR** al Señor Alcalde a la realización de todas aquellas gestiones y trámites que se consideren oportunos, orientados a la ejecución de los presentes adoptados, con especial interés en la presentación de consultas a los organismos, entidades y administraciones en el marco del presente expediente; así como se solicite información sobre la viabilidad de variar determinados aspectos de carácter estético que se recogen en las Normas Urbanísticas de Valdefuentes del Páramo"*

Lo cual se hace público, para que surtan los efectos oportunos.
En Valdefuentes del Páramo, a 05 de Mayo de 2017.
EL ALCALDE

Fdo. Máximo Alonso Muñoz

AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (León)

CL. REAL 18. CP. 24253 VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (LEÓN) TELEFONO/FAX 987 642 754
secretario@aytovaldefuentesdelparamo.es www.valdefuentesdelparamo.com

AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

ANUNCIO -CONSULTA CIUDADANA SOBRE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE VALDEFUENTES DEL PARAMO

Vistos los acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo en las sesiones celebradas los días 13 de Febrero y 04 de Mayo de 2017, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 01 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al señalar que, con carácter previo a la elaboración de del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento (este es el supuesto de las NUM) se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma, a través de la presente **SE DOTA DE PUBLICIDAD A LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES,** sin perjuicio de la posterior tramitación del expediente especifico a dicha finalidad, descrito en la Ley 05/1999 de 08 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON ESTA INICITIVA:

- ✓ Conciliar la regulación urbanística del municipio a la realidad económica de la región, y homogeneizar la normativa local con la de los municipios colindantes
- ✓ Impulsar la economía de Valdefuentes del Páramo cuyo principal sector es el agrícola, de modo que se busca mejorar las características de edificación de las naves agrícolas.
- ✓ Promover un asentamiento empresarial en el municipio de modo que las naves que se edifiquen puedan resguardar los vehículos, la maquinaria y el utillaje propio del sector primario, sin perjuicio del posible establecimiento de otro tipo de actividad en el municipio.
- ✓ Fomentar la seguridad de los bienes materiales y personales de los vecinos al permitir cierres opacos que impidan la visualización desde la vía pública del interior de las viviendas, naves y fincas.
- ✓ Mejorar las condiciones urbanísticas en la edificación incrementando el volumen de edificabilidad, incentivando un crecimiento del municipio al fijar requisitos menos restrictivos.

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN: El Ayuntamiento de Valdefuentes pretende solucionar los problemas arriba resumidos a través de las Normas Urbanísticas, de modo que se impulsa esta política pública para fijar una regulación más próxima al medio y a la realidad municipal.

3. OBJETIVOS DE LA NORMA: la modificación de las Normas Urbanísticas de Valdefuentes del Páramo busca tener un **efecto trasversal en diferentes sectores,** desde la seguridad ciudadana, la prevención de hurtos o robos en los inmuebles de los particulares, la fijación de unas pautas comunes, claras y concisas en los cerramientos de los solares; hasta el impulso económico, al adecuar las necesidades del principal motor de la región (la agricultura) a las condiciones edificatorias, animando pues a un asentamiento empresarial y/o poblacional.

4. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS: al tratarse de medidas muy concisas, y pretendiendo una modificación muy acotada a los puntos prefijados, se desconoce la existencia de alternativas que pudieran solucionar los hechos descritos; salvo que se promoviera y aprobara una ley que fijara una nueva regulación en la materia urbanística.

Se fija un <u>periodo de 20 días hábiles de consulta pública</u>, a contar desde el día siguiente en que se realice su publicación en web municipal, dentro los cuales se podrán presentar nuevas propuestas y/o alternativas al proyecto municipal.

Las propuestas que pudieran recibirse en el plazo indicado, serán objeto de estudio por parte de la entidad junto con el técnico urbanística, quien en su caso estudiará la procedencia de su incorporación, así como, determinará si las mismas se encuentran ligadas modificaciones indicadas.

Lo cual se hace público para el común de los vecinos, rogando la mayor difusión y participación ciudadana.

En Valdefuentes del Páramo, a 05 de Mayo de 2017.
EL ALCALDE

Fdo. Máximo Alonso Muñoz

AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (LEÓN)

CL. REAL 18. CP. 24253 VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (LEÓN) TELEFONO/FAX 987 642 754
secretario@aytovaldefuentesdelparamo.es www.valdefuentesdelparamo.es