

# **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



# **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **1.1.- Análisis y Diagnóstico**

### **a.- Consideraciones previas**

Fruto del estudio del estado patrimonial del municipio de Cubillos del Sil, tanto en sus aspectos de situación dentro de un marco regional como de sus propios valores físicos, sociales, económicos, etc., cuyo resultado es el Documento de Información Urbanística, hemos podido establecer el siguiente análisis:

El actual término municipal de Cubillos del Sil está formado desde hace una década por dos términos municipales diferentes, a saber, parte del antiguo municipio de Fresnedo, que incorpora los núcleos de Fresnedo (236 hab.) y Finolledo (66 hab.) y el antiguo municipio de Cubillos del Sil, que contiene los núcleos de Cubillos del Sil (939 hab.), Cabañas de la Dornilla (253 hab.), Posadina (28 hab.) y Cubillines (17 hab.). El primero ha sido siempre un municipio netamente rural, sin industria con dedicación exclusiva a actividades agropecuarias y de aprovechamiento de recursos forestales, como actividad económica, muchas veces complementaria del medio de vida principal: el trabajo por cuenta ajena en las explotaciones mineras de los municipios limítrofes.

Por otra parte sobre el antiguo municipio de Cubillos del Sil ha pesado también de forma exclusiva el hecho de la radicación en su término municipal de la Central Térmica Compostilla II que le ha convertido en centro de recepción de materia prima: carbón y cenizas de cementera que llegan tanto por carretera como por ferrocarril y en centro productor de energía eléctrica de importancia internacional.

Es este un panorama que dibujamos observando al pasado y que no tiene proyección futura por el hecho capital de la denominada “reconversión minera”, eufemismo que pretende maquillar el imparable

cierre progresivo de las explotaciones mineras de la comarca, verdadero “leit motiv” de Compostilla II.

El futuro es pues la pérdida del principal recurso económico de este municipio, que tiene dos efectos: el abandono de las instalaciones industriales vinculadas al anterior recurso, cuyo ejemplo más claro es el tramo de ferrocarril de vía estrecha entre Ponferrada y Cubillos del Sil y la necesidad de encontrar alternativas económicas que permitan fijar a una población que sin duda iniciará un movimiento migratorio si no se encuentran a corto y medio plazo, razones para residir aquí, lo que desequilibrará sin remedio la pirámide de población.

Nuestro diagnóstico ante el análisis esbozado en los párrafos anteriores se apoya en la detección de posibles singularidades de este término municipal.

Conviene apuntar en este momento, como primordial, el hecho de la situación de Cubillos del Sil respecto de la red nacional de carreteras, Autovía del Noroeste y Autovía Ponferrada-Toreno-Villablino, lo que unido a la topografía llana de gran parte de este territorio le confieren posibilidades de continuar su tradición industrial, para radicaciones de gran envergadura que no tienen otros municipios de la comarca del Bierzo, su proximidad con Ponferrada convierte a Cubillos del Sil en un polo de posible desarrollo industrial de ámbito regional.

Otra línea de desarrollo, ya menos diferencial y vinculada a la parte del territorio correspondiente al antiguo municipio de Fresnedo, pasaría por los sectores agropecuario y forestal y una tercera no desdeñable pero más generalizada en todo el territorio del Bierzo vinculada con la residencia en el medio natural y el turismo de la naturaleza que tiene quizá como elementos de llamada el embalse de Bárcena y el ferrocarril Ponferrada-Villablino.

Podemos resumir lo anterior en los siguientes criterios para el futuro de Cubillos del Sil:

1º.- Incluir dentro de las Directrices de Ordenación del Territorio (D.O.T.) que actualmente está elaborando la Junta de Castilla y León, a Cubillos del Sil, como polo industrial preferente dentro de la Comarca del Bierzo.

2º.- Análisis de los recursos naturales que permita clasificar, delimitar y ordenar estos con especial atención a:

- Recursos minerales: pizarras, arcillas y zahorras artificiales.
- Recursos naturales: espacios a proteger por sus especiales valores de flora y fauna.
- Recursos agropecuarios.
- Recursos forestales: aprovechamientos madereros.

3º.- Aprovechamiento turístico de elementos o instalaciones vinculadas al pasado industrial: el embalse de Bárcena y el ferrocarril de Ponferrada a Villablino. A tal fin resultará imprescindible urgir de la Junta de Castilla y León la materialización de las directrices correspondientes (D.O.T.) en las que estas cuestiones queden debidamente recogidas, única garantía posible de desarrollo.

4º.- Apostar claramente por las nuevas tecnologías de comunicación por cable que hagan posible el tele-trabajo para aquellas personas que opten por residir en un territorio que sea capaz de incorporar valores tales como Calidad de Vida y Desarrollo Sostenible.

5º.- Actualmente el núcleo de Cubillos del Sil se encuentra parcialmente fragmentado, con barrios como los Cascallares, las Piscinas o la carretera de Cabañas de la Dornilla, algo separados del núcleo urbano principal. Afortunadamente las calles de comunicación de estos barrios con el centro, están en su mayor parte totalmente urbanizadas, por lo que las consideramos como suelo urbano consolidado incluyendo también las que pueden adquirir

esta categoría de suelo mediante actuaciones puntuales. Las calles que enlazan las localidades de Posadina y Cabañas de la Dornilla están totalmente urbanizadas.

Para el futuro y con el planeamiento a desarrollar pretendemos que cualquier persona que viva en Posadina, Cabañas de la Dornilla o cualquier barrio de Cubillos del Sil pueda desplazarse caminando al consultorio médico, o al Ayuntamiento o la Casa de la Cultura, a través de suelo urbano consolidado, con aceras y con alumbrado público si la hora lo precisa.

6º.- Ampliar el suelo urbano existente de los distintos núcleos de población, según el desarrollo previsible para cada núcleo, mediante prolongación de viario existente e incluir terrenos que puedan alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado mediante actuaciones aisladas.

#### **b.- Modificaciones propuestas en el documento para la aprobación provisional**

Estas modificaciones se producen a causa de las reclamaciones presentadas durante la exposición pública y los informes de los distintos organismos sobre el documento para la aprobación inicial, que pormenorizamos en los anejos a esta memoria.

Fundamentalmente las modificaciones consisten en lo siguiente:

- Clasificación de varias zonas de suelo urbano de vivienda aislada (VA), las hemos transformado en edificación agrupada(EA) debido en general a la estructura de la propiedad (fincas estrechas con mucho fondo).
- Modificación de tres propuestas de ordenación detallada mediante actuaciones aisladas, en el núcleo de Cubillos del Sil, debido a falta de acuerdo con los propietarios, por lo que se ha optado por respetar el viario existente, al que le hemos sumado alguna cesión de terrenos particulares. Estas zonas son: calle El Parque, manzana al sur de los

equipamientos deportivos y manzana entre el Ayuntamiento y la iglesia de San Cristóbal.

- Calificación de una zona de suelo urbano situada al lado de las piscinas municipales y con una superficie de 0,7 hectáreas, ya que son terrenos que alcanzarán esa categoría de suelo mediante una actuación aislada y es una zona muy buena para edificación residencial. Esta iniciativa se debe a que en todo el municipio no hay viviendas disponibles a la venta y la corporación municipal ha animado a un promotor del municipio a la construcción de viviendas adosadas destinadas al mercado libre una vez aprobado el planeamiento urbanístico, evitando así que numerosos vecinos opten por desplazarse a vivir en el municipio de Ponferrada.
- Eliminación de dos zonas verdes propuestas en Cabañas de la Dornilla, debido al gran número de alegaciones presentadas.
- Por último se incluye una pequeña zona de suelo urbano consolidado en calle La Venta del Cachón en Cubillos. Aunque esta zona está separada del núcleo urbano principal, se adopta esta solución ante la evidencia de la realidad urbanística y a cuatro alegaciones presentadas. La zona está situada al lado de la rotonda donde se inicia la autovía de Cubillos del Sil a Toreno, en la zona hay 8 edificios de carácter residencial, que dan fachada a la vía principal de acceso a Cubillos, la cual está pavimentada y cuenta con todas las infraestructuras urbanas, incluso alumbrado público. Esta zona eran las antiguas Ventas de la localidad y en los archivos municipales hay informes del propio Ayuntamiento y del S.A.M en los que se califican como suelo urbano parcelas de esta zona.

Todas estas modificaciones se han producido a causa de las alegaciones de la mayoría de la totalidad de los propietarios afectados, por lo que no parece aconsejable una nueva exposición pública, ya que las alegaciones se han aceptado, según se puede observar en el informe de las mismas.

## **1.2.- Criterios y Objetivos Generales**

### **1.2.1.- Conveniencia y Oportunidad**

El municipio de Cubillos del Sil carece de planeamiento urbanístico. Este hecho, unido a la reciente promulgación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, justifica por si mismo la conveniencia de tener, urgentemente, un instrumento de planeamiento urbanístico municipal. La actual corporación municipal, en este momento en su primer año de mandato, ha acordado iniciar los trámites necesarios para dar cumplimiento a las exigencias competenciales en materia de Urbanismo, considerando que estamos ante el momento más oportuno para ello y así garantizar que las Normas Urbanísticas Municipales de Cubillos del Sil estén aprobadas definitivamente dentro del presente mandato.

### **1.2.2.- Características, finalidad y efectos**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Cubillos del Sil tendrán por objeto establecer la ordenación urbanística de todo el término municipal, en sus modalidades de ordenación general y ordenación detallada.

Una vez aprobadas, permitirán al Ayuntamiento de Cubillos del Sil, la dirección y control de la actividad urbanística en el territorio municipal, lo que viene a significar la posibilidad de asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, favoreciendo el desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.

Estas Normas Urbanísticas tienen las siguientes características:

- 1.- Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.



2.- Son originarias, solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

3.- Son inmediatamente ejecutivas.

4.- Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa, conveniencia y oportunidad.

#### Ámbito de aplicación:

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal.

Constan de:

- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- Normativa Reguladora
- Catálogo de elementos protegidos
- Planos.

#### Vigencia:

Su vigencia será indefinida. Si bien, la Administración Pública competente podrá proceder a su revisión o modificación a través de los procedimientos regulados en los artículos 58 y 59 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999.

### **1.2.3.- Justificación legal**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan con el siguiente soporte legal:

#### 1.- Legislación urbanística

## a) Estatal

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- RDL 1/92 de 26 de Junio, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, ni derogados por la citada Ley 6/98.
- Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes.

En atención al Decreto 233/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicable en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

- Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978. Parcialmente en vigor.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto. Parcialmente en vigor.
- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Julio. Parcialmente en vigor.
- Decreto 635/1964, Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Decreto 1006/1966, Reglamento de Reparcelaciones.

## b) Autonómica

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León.

## 2.- Legislación Sectorial

### a) Estatal

- Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 46/1999 de modificación de la Ley 29/1985 de Aguas.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, 20 de julio.
- R.D. 849/1996, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 16/1987, de 30 de Julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de Septiembre.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, sobre Vías Pecuarias.
- Ley 25/98 de 29 de Junio de Carreteras del Estado.
- Ley 38/99, 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Ley 3/98 Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 4/1989, Conservación de Espacios Naturales.
- Ley 8/1957, de Montes.
- D. 485/1962, Reglamento de la Ley de Montes.
- Ley 19/1995 de 4 de Julio, de modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Real Decreto 1634/83 de clasificación de establecimientos hoteleros.

### b) Autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas.

- Decreto 273/1994, de 1 de Diciembre, sobre Competencias y Procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/02, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León BOCYL nº 159, 19 de julio de 2002.
- Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León. D. L. 1/2000 de 18 de mayo.
- Ley 2/1990 de Carreteras de la CC.AA. de Castilla y León.
- Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras (Decreto 217/2001 de 30 de agosto) BOCYL nº 172 de 14 de septiembre.
- Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León 10/97 de 19 de Diciembre.
- Decreto 77/86 de 12 de Junio, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros en Castilla y León.
- Ley 6/92 de 18 de Diciembre de Ecosistemas acuáticos de Castilla y León.
- Ley 8/91, Espacios Naturales.

### 3.- Normativa exclusiva del Estado

- Código Civil, 1889
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954.
- D. de 26 de Abril de 1954, Reglamento de Expropiación Forzosa.

Finalmente, este documento responde asimismo a las especificaciones contenidas en el “Pliego de Prescripciones Técnicas para la Contratación de la Asistencia Técnica que tiene por objeto la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Cubillos del Sil (León)”.

### **1.3.- Clasificación del Suelo**

La totalidad del territorio municipal de Cubillos del Sil ha sido dividido en las siguientes clases y categorías de suelo:

Las superficies de cada tipo de suelo son, por núcleos, las siguientes:

a) Territorio de la Junta Vecinal de Cubillos del Sil

<b>CLASE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>Ha</b>
SUELO URBANO	Consolidado	166,453
	No Consolidado	
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	323,031
	No Delimitado	-
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	
	De Protección Agropecuaria	
	De Protección de Infraestructuras	
	De Protección Natural	
	De Protección Especial	

## b) Territorio de la Junta Vecinal de Cabañas de la Dornilla

<b>CLASE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>Ha</b>
SUELO URBANO	Consolidado	21,332
	No consolidado	-
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	-
	No Delimitado	
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	
	De Protección Agropecuaria	
	De Protección de Infraestructuras	
	De Protección Natural	
	De Protección Especial	

## c) Territorio de la Junta Vecinal de Fresnedo

<b>CLASE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>Ha</b>
SUELO URBANO	Consolidado	19,235
	No Consolidado	-
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	3,667
	No Delimitado	
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	
	Común	
	De Protección Agropecuaria	
	De Protección de Infraestructuras	
	De Protección Natural	
	De Protección Especial	



## d) Territorio de la Junta Vecinal de Finolledo

<b>CLASE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>Ha</b>
SUELO URBANO	Consolidado	9,069
	No Consolidado	-
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	0,972
	No Delimitado	
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	
	Común	
	De Protección Agropecuaria	
	De Protección de Infraestructuras	
	De Protección Natural	
	De Protección Especial	

## e) Territorio de la Junta Vecinal de Cubillines – Posadina

<b>CLASE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>Ha</b>
SUELO URBANO	Consolidado	4,946
	No Consolidado	-
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	-
	No Delimitado	
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	
	Común	
	De Protección Agropecuaria	
	De Protección de Infraestructuras	
	De Protección Natural	
	De Protección Especial	

**RESUMEN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

<b>CLASE</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>Ha</b>
SUELO URBANO	Consolidado	221,035
	No Consolidado	
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	327,670
	No Delimitado	
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	73,704
	Común	52,579
	De Protección Agropecuaria	1.171,963
	De Protección de Infraestructuras	199,617
	De Protección Natural	2.982,728
	De Protección Especial	20,704

#### **1.4.- Dotaciones Urbanísticas Públicas al servicio de la Población**

Dentro de la superficie del territorio municipal hemos señalado las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas al Servicio de toda la población, concretamente, tenemos:

- Vías públicas:

Es el conjunto de espacios cuyo destino es la estancia y desplazamiento de la población. Dentro del suelo urbano aparecerán definidos por alineaciones y rasantes. En el Suelo rústico se corresponderá con la delimitación del SRPI, suelo rústico con protección de infraestructuras.

- Servicios Urbanos:

Los ayuntamientos tienen bajo su responsabilidad la prestación de lo que se denominan servicios urbanos, como son: abastecimiento de agua, recogida de aguas residuales y pluviales, depuración de aguas residuales, limpieza viaria, recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos, alumbrado público, etc.

- Espacios libres públicos:

Son porciones de suelo cuyo destino es el ocio, la expansión y el recreo de la población, estamos hablando de: parques, jardines, zonas deportivas, áreas de ocio, etc.

- Equipamientos:

Existen otras necesidades derivadas de la vida en agrupación, diferentes de aquellas cuya solución es competencia municipal ya señaladas como servicios urbanos.

Estas otras son resueltas por administraciones superiores, distintas de la municipal, compañías privadas o por lo propios particulares. Son los equipamientos, que podemos enumerar de forma no exhaustiva: Servicios

sanitarios, asistenciales, religiosos, culturales, comerciales, energéticos, aparcamientos, etc.

En la fase de información urbanística hemos estudiado la totalidad de las dotaciones urbanísticas existentes, las cuales aparecen reflejadas en los planos correspondientes.

La conclusión de este estudio es la constatación de que Cubillos del Sil cuenta con un elevado nivel de dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población y que concretamente las infraestructuras urbanas existentes: suministro de agua, energía eléctrica y redes de evacuación de aguas pluviales y residuales que tienen un adecuado estado de conservación y su dimensionamiento permite incluso las conexiones de las que en su día correspondan a los nuevos suelos urbanizables.

Respecto de la depuración de aguas residuales, este municipio, al igual que la mayoría de los ribereños con los ríos Sil, Cúa, Burbia y los afluentes está afectado por el Saneamiento Integral del Bierzo, con una única estación depuradora ubicada en la localidad de Villadepalos actualmente en construcción.

## **1.5.- Suelo Urbano Consolidado**

### **1.5.1.- Definición y determinaciones**

Los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato, es decir, para construir en ellos lo que el presente planeamiento permita, por estar completamente urbanizados o bien porque su urbanización puede completarse en la propia parcela, de forma aislada, son los que denominamos Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Sobre cada parcela de SUC, hemos asignado su uso, la intensidad o cantidad del uso, la tipología que ha de tener el edificio, así como las condiciones que debe reunir tanto la edificación como la urbanización.

### **1.5.2.- Derechos en el Suelo Urbano Consolidado**

En general, los propietarios de terrenos incluidos dentro de los perímetros de SUC, definidos en las presentes normas tendrán derecho a:

- Completar su urbanización hasta que alcancen la condición de solares.
- Edificar en las condiciones que éstas normas señalan para cada parcela. El aprovechamiento urbanístico que corresponde a esta categoría de suelo es el real que se obtiene al aplicar directamente la calificación establecida en estas normas.

Para establecer las distintas calificaciones de suelo urbano nos basamos en la estructura urbana de los distintos núcleos de población, que tienen un carácter fundamentalmente agrícola, donde los edificios residenciales se complementan y se mezclan con huertos, graneros y construcciones auxiliares. En general da fachada a las calles el edificio principal y dispone de parcela con mucho fondo que se destina a huerto, construcciones auxiliares, etc.. En consecuencia la estructura urbana que

predomina es la de edificios adosados, exceptuando el núcleo principal de Cubillos que se configura en manzana cerrada. En los demás núcleos la manzana cerrada apenas aparece.

También es de destacar una cierta tendencia tipológica de vivienda aislada en los perímetros urbanos, producida durante estos últimos años.

Además del uso residencial del suelo, cada día son más necesarios los usos industriales y los dotacionales.

Estas consideraciones generales nos han llevado a formular las siguientes calificaciones:

### **1.5.3.- Delimitación y calificaciones**

Teniendo en cuenta la definición dada en 1.5.1, hemos recogido en seis perímetros cerrados, uno por cada núcleo de población las zonas que en este momento cuentan con acceso rodado, integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes por el uso que el presente planeamiento ha previsto.

Además teniendo en cuenta el elevado nivel de urbanización de todo el municipio, clasificamos todo el suelo urbano como consolidado ya que todos los terrenos son aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento y hemos incluido también los terrenos que pueden alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

Dentro de ellos hemos realizado las siguientes calificaciones:

#### **1.- MC. Manzana Cerrada**

Hemos aplicado esta calificación fundamentalmente en el núcleo central de Cubillos del Sil y en menor medida en el núcleo central de Cabañas de la Dornilla.

La tipología es la de edificios adosados con las alineaciones y alturas señaladas en los planos, definiendo manzanas cerradas sin posibilidades de retranqueo.

## 2.- EA. Edificación Agrupada

Las zonas próximas a los núcleos centrales las calificamos bajo esta denominación.

La tipología correspondiente es la de edificios adosados, de dos alturas, permitiendo retranqueo.

Es la calificación más generalizada para todas las localidades del municipio, por adaptarse muy bien a la estructura urbana y a la estructura de la propiedad, y por ser la tipología existente más difundida

## 3.- VA. Vivienda Aislada

Son las áreas más alejadas del núcleo central.

La tipología asignada es la de viviendas aisladas de una o dos alturas, debiendo retranquearse en todos los linderos. Esta tipología enlaza muy bien el suelo urbano con los suelos urbanizables o rústicos, pero tiene el inconveniente de que precisa parcelas de mayor tamaño.

## 4.- DP. Dotacional de Uso Público

Con esta denominación hemos hecho las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos, correspondientes al Suelo Urbano Consolidado.

## 5.- EI. Edificación Industrial

Es el suelo destinado a la construcción de edificios para



elaboración, transformación, almacenamiento u otros tipos de actividades industriales específicas.

Este suelo lo constituyen los terrenos en los que se ubican las instalaciones de la Empresa Nacional de Electricidad, S. A. (Endesa).

## **1.6.- Ordenación propuesta para cada núcleo de población**

A continuación se establece la clasificación general del suelo para las distintas localidades del municipio:

### **- Cubillos del Sil**

La estructura urbana de esta localidad presenta un núcleo principal en forma de anillo, del que salen varias y alargadas ramificaciones. Ese anillo es la zona más antigua, está formado por edificaciones en manzanas consolidadas con alineaciones de fachadas de edificios sobre las aceras sin retranqueos y con parcelas en general de bastante fondo, sin edificar.

De ese anillo parten varios ramales, que son calles totalmente urbanizadas, presentando en general edificaciones adosadas, pero con numerosas parcelas sin edificar. Estas ramificaciones terminan en los barrios de los Cascallares y de la Piscinas por el oeste, en las instalaciones de ENDESA (suelo urbano industrial) por el sur y por el norte enlazan con las localidades de Cabañas de la Dornilla y Posadina.

Entre estos ramales hay sectores de terreno con las características del suelo urbanizable o rústico de entorno urbano. El resto de suelo urbanizable se articula en torno a la principal vía de comunicación del municipio (carretera C-631).

La ordenación prevista, destinamos la calificación de manzana cerrada para la calle principal del referido anillo y sus proximidades, se incluyen dos parcelas de esta clase de suelo para edificación de Vivienda de Protección Oficial, ya que así se ha consensuado entre corporación y propietarios del suelo.

La ordenación de edificación agrupada se destina para esas calles en ramificación y para el interior del referido anillo, como consecuencia de la

tipología existente, de la estructura de la propiedad (parcelas estrechas) y del desarrollo previsible.

Se destinan las áreas restantes de suelo residencial a edificación aislada por ser las áreas urbanas menos edificadas y donde las dimensiones de las parcelas en general lo permiten.

Los equipamientos y las ampliaciones de los mismos se articulan en torno al núcleo principal y en otras tres zonas más.

### **- Posadina**

Este núcleo es prácticamente un barrio de Cubillos del Sil y tiene escasa población. Se articula casi todo el núcleo en torno a la calle real. Establecemos una ordenación detallada de edificación agrupada en su totalidad, por ser la existente y la más adecuada para su desarrollo.

### **- Cabañas de la Dornilla**

También tiene una estructura urbana con un núcleo principal en forma de anillo, del que parten varias ramificaciones, una de ellas se comunica con Cubillos del Sil y está totalmente urbanizada con aceras y alumbrado público.

El referido anillo presenta algunas manzanas consolidadas pero también edificaciones adosadas y numerosas parcelas sin edificar. El centro del anillo es un auténtico vacío urbano.

Las calles en ramificación presentan una combinación de edificaciones adosadas, aisladas y fincas sin edificar.

En la ordenación prevista calificamos algunas manzanas cerradas como consolidación de las existentes. Del resto la mayor parte se califica como edificación agrupada y en menor medida vivienda aislada. En el

interior del anillo hay dos zonas de suelo rústico, que calificamos de entorno urbano con el fin de protegerlos para no condicionar el posible desarrollo futuro.

#### - Cubillinos

Esta localidad con sus 17 habitantes es la más pequeña del municipio. Tiene un núcleo urbano reducido y concentrado en torno a la calle Real, en cuyo centro hay una amplia plaza (de la Ermita). La tipología de las pocas edificaciones que configuran el núcleo es de edificios adosados. La calificación urbana que determinamos para todo el núcleo es de edificación agrupada. Se califica en el centro una zona de equipamiento y como espacio libre público tenemos la citada plaza.

El área delimitada como suelo urbano, aunque es de reducidas dimensiones tiene suficientes espacios para absorber las posibles nuevas edificaciones.

#### - Fresnedo

Esta localidad igual que Cubillos y Cabañas presenta una estructura urbana con un núcleo central en forma de anillo, con otros dos núcleos urbanos laterales, uno al suroeste y otro al noreste. Tiene también una ramificación en torno a la carretera de acceso a la localidad.

Toda la estructura es bastante antigua, sin zonas nuevas. Las edificaciones son la mayoría de tipo tradicional, en general adosadas y sin formar manzana cerrada, entre las que se inserta alguna edificación nueva de tipo aislada. La solución más adecuada es calificar todo el núcleo de edificación agrupada, a excepción del centro del anillo que es en total vacío urbano que calificamos como suelo urbanizable delimitado, en previsión de que pueda desarrollarse en el futuro.

Los equipamientos existentes y previstos no se sitúan en el ámbito central, pero si en sus proximidades.

### **- Finolledo**

Su núcleo urbano se articula sobre una calle principal de unos 1000 metros de longitud que partiendo desde el barrio Vezuela llega hasta el Barrio de la iglesia, mas una ramificación (calle El Carril) que parte de la plaza de la Villa y tiene una longitud de 400 metros.

La mayoría de las edificaciones se asoman a estas dos calles en pequeñas agrupaciones de casas adosadas, con vacíos urbanos entre grupos de casas.

En la ordenación detallada de la localidad pretendemos enlazar todas estas agrupaciones de casas mediante un suelo urbano continuo y de categoría consolidado, ya que reúne las condiciones establecidas en el artículo 12 a) de la Ley 5/1999.

Basándonos en la estructura urbana, tipología constructiva y características de las parcelas, calificamos todo el núcleo como edificación agrupada, con los correspondientes equipamientos y zonas verdes, suficientes para la escasa población de la localidad.

También se prevé un pequeño sector de suelo urbanizable residencial situado próximo al centro del núcleo urbano.

## **1.7.- Suelo Urbanizable**

### **1.7.1.- Definición**

Comprende todos aquellos terrenos que no puedan ser incluidos como suelo urbano o como suelo rústico.

### **1.7.2.- Categorías del suelo urbanizable**

Se establecen las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable delimitado, constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano está prevista en el planeamiento urbanístico y que la componen los sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 en Cubillos del Sil; un sector en Finolledo y sectores 1 y 2 en Fresnedo.

El Sector nº1, conocido como paraje de El Bayo, pertenece a la misma plataforma sobre la que se asienta el Polígono Industrial de Cabañas, con el que es colindante y cuya urbanización ya fue en su día diseñada para una posible ampliación hacia Cubillos del Sil, por lo que las obras de urbanización de este sector podrían considerarse como una ampliación hacia el este de las existentes.

El tamaño de este Sector, más de doscientas hectáreas, responde al acuerdo entre los Ayuntamientos de Ponferrada y de Cubillos del Sil por el cual el primero resolverá sus problemas de escasez de suelo apto para este uso.

- Suelo urbanizable no delimitado, constituido por los demás terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable. En esta categoría no hemos calificado ningún terreno, pero es conveniente mantener esta categoría ya que en la aplicación de estas Normas pueden surgir modificaciones reguladas por el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, 5/1999.

### **1.7.3.- Derechos y Deberes de los propietarios de suelo Urbanizable**

#### **Derechos en suelo Urbanizable**

Artículo 19 Ley Urbanismo Castilla y León 5/1999.

1.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tendrán los derechos definidos en este artículo.

2.- En suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 17 para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

3.- En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:

a.- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.

b.- En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4.- En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán derecho:

a.- A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en las condiciones establecidas en los artículos 23 a 26 para el suelo rústico común.

b.- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número dos, en las mismas condiciones.

### **Deberes y limitaciones en suelo Urbanizable**

Artículo 20 Ley Urbanismo Castilla y León 5/1999.

1.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en este artículo.

2.- En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

3.- En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas en el artículo 24 y siguientes para el suelo rústico, en sus mismas condiciones. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 para el suelo urbano no consolidado, con las salvedades señaladas en el número anterior.

### **1.8. - Suelo Rústico**



### **1.8.1- Definición y determinaciones:**

El suelo rústico lo componen todos aquellos terrenos que deban ser preservados de su urbanización por alguna o algunas de las causas siguientes:

- Terrenos que tengan valores naturales, culturales o productivos, u otros que justifiquen la necesidad de su protección, incluyendo también los terrenos que el planeamiento considere adecuados para implantar, favorecer o recuperar dichos valores.
- Terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Terrenos afectados por algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización.
- Terrenos inadecuados para su urbanización, de acuerdo a los criterios señalados en estas normas.

### **1.8.2- Derechos y deberes en el Suelo Rústico**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales cinegéticos o aquellos análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Del mismo modo podrán autorizarse usos excepcionales de acuerdo con las presentes normas y con la normativa recogida en los artículos 23, 25 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Los propietarios de este tipo de suelos deberán, por su parte, adaptar el uso del suelo a las características naturales y culturales del ambiente, (Arts. 8 y 9 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) cumpliendo los

deberes regulados por la normativa autonómica en materia de urbanismo (Art. 24 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

### **1.8.3- Clasificación del suelo rústico**

El suelo rústico municipal, en función de lo expuesto anteriormente y de las características específicas que presenta este municipio, se clasifica en los siguientes tipos:

#### **1.- SRC. Suelo Rústico Común.**

Formado por los terrenos que no se incluyen en ninguna de las categorías siguientes.

Se incluyen en este apartado aquellas zonas del municipio que son incompatibles con la urbanización, de acuerdo con los criterios utilizados en la legislación vigente y con los principios desarrollados en este planeamiento, pero que no tienen valores naturales que justifique su inclusión en las diferentes categorías de suelo rústico con protección.

#### **2.- SREU. Entorno Urbano**

Formado por terrenos contiguos al suelo urbano que se estima necesario proteger con el fin de que no puedan condicionar el desarrollo futuro o de cara a preservar el paisaje tradicional.

En este apartado, figuran los terrenos contiguos a núcleos de población del municipio, protegidos para evitar comprometer el desarrollo futuro, de tal manera que se consiga mantener un cierto nivel de naturalidad cercano a los núcleos de población (zonas en las que es más impactante el contraste paisajístico), intentando armonizar la globalidad del paisaje en la zona.

Se estima necesario este tipo de reserva de suelo, puesto que la tipología urbana del municipio de Cubillos del Sil no está consolidada como eminentemente antropizada, y es necesario trabajar hacia la integración de

estos núcleos urbanos de mediana densidad dentro del paisaje, predominantemente natural, del municipio.

### 3.- SRAT. Asentamiento Tradicional

Constituido por los terrenos que se estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

Se incluyen en esta categoría de suelo tanto las vías pecuarias, como formas tradicionales de ocupación, al igual que las plantaciones de castaños, por considerarse como parte del laboreo propio de la cultura de esta zona, preservando así estas formas de cultura tradicional.

### 4.- SRPA. Protección Agropecuaria

Formado por terrenos que es necesario proteger por sus valores y características agrícolas o ganaderas.

Estos terrenos cuentan ya con protección, dentro del presente planeamiento, de cara a su perpetuación y mantenimiento como zonas de interés agrícola o ganadero, puesto que estas formas de vida muestran aún un significativo grado de desarrollo dentro del municipio.

Este grado de protección, aplicado a este tipo de zonas, de marcada calidad e interés por sus características agrícolas o ganaderas avala la apuesta de futuro por estos modos de vida tradicionales, importante apoyo de la economía del municipio.

Las zonas incluidas en esta categoría se centran en las áreas tradicionales de explotaciones agrícolas y ganaderas, tal y como se señala en la cartografía que acompaña a este documento.

### 5.- SRPI. Protección de Infraestructuras

Compuesto por terrenos en los que se ubican las infraestructuras o que el planeamiento prevé necesario para el futuro desarrollo de las mismas.

De acuerdo con la normativa vigente en materia de urbanismo y con la normativa sectorial, los terrenos incluidos en este apartado se corresponden con aquellos ocupados o que pasarán a ocuparse por infraestructuras. Del mismo modo, se incluyen aquellos que se corresponden con las zonas de defensa de estas áreas, no susceptibles de urbanización, conforme con la normativa sectorial.

Así, se incluyen las zonas ocupadas por carreteras y vías férreas, así como sus zonas de de defensa, señaladas conforme a sus respectivas normativas sectoriales. Del mismo modo se incluyen las zonas ocupadas por infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, depuración y conducciones de agua, además de las infraestructuras pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Norte, tal y como se indica en la cartografía adjunta.

#### 6.- SRPN. Protección Natural

Lo componen todos los cauces naturales con sus riberas y márgenes, lechos de embalses, zonas húmedas y zonas de protección, así como los terrenos que es necesario proteger por sus valores naturales, o por su flora y su fauna.

Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos definidos en la normativa de aguas, como cauces naturales, riberas y márgenes, lechos y fondos de lagunas y embalses y zonas húmedas y sus respectivas zonas de protección. Además se incluyen terrenos que por sus valores naturales, se estima necesario, de acuerdo con los principios de la legislación vigente, proteger de cara a preservarlos para un futuro.

No se encuentran, dentro del municipio, zonas tipificadas como de interés o especial protección ni a nivel autonómico ni a nivel nacional, por lo que no cabe incluirlas dentro de este apartado.

Se ha estimado que todas las zonas de elevado valor natural se incluyan dentro de la categoría de mayor protección, por lo que se han incluido dentro

del suelo rústico de protección natural las áreas con mayor valor ecológico de la zona, tal y como indica la ley.

Se incluyen, además, los elementos catalogados como “Elementos Singulares del Medio Natural” y las formaciones boscosas de castaños, típicas de esta zona.

#### 7.- SRPE. Protección Especial

Formado por los suelos con protección por la existencia de yacimientos Arqueológicos.

De este modo, calificamos con protección especial a estos terrenos, incompatibles con la urbanización, por su marcado valor cultural, específicamente histórico-arqueológico.

Se señalan en la cartografía adjunta todos los yacimientos documentados hasta la fecha en el Término Municipal, así como su zona de protección, que conforman la superficie municipal de suelo rústico con protección especial.

Los terrenos que por sus características puedan corresponder a más de una clase de suelo rústico, se incluyen en la clase que le otorgue una mayor protección.

Conviene señalar que dentro del Término Municipal de Cubillos del Sil no se encuentra ninguna zona tipificada dentro de las siguientes categorías de protección:

- Catálogo Regional de Zonas Húmedas de Interés Especial.
- Espacio Natural Protegido.
- Espacio incluido en el Plan de Espacios Protegidos de Castilla y León.
- Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.).

- Zona de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.).

### **1.9. - Usos declarados fuera de Ordenación**

Son usos existentes antes de la aprobación de estas normas urbanísticas y declarados expresamente fuera de ordenación por disconformidades sustanciales con las determinaciones del planeamiento.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y mientras éstas no se acometan, podrán

autorizarse las reparaciones estrictamente necesarias para la seguridad y salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento de valor de la expropiación.

En los terrenos que sustentan usos disconformes con estas normas urbanísticas, pero que no estén declarados expresamente fuera de ordenación, podrán autorizarse obras de consolidación así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de estas normas.

#### **1.10. - Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos**

Los propietarios de los terrenos comprendidos dentro del término municipal de Cubillos del Sil tendrán la obligación, en todo momento, de cumplir con los deberes de uso, conservación y adaptación al ambiente, señalados en los Art. 8 y 9 de la Ley 5/ 1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Además, según la clase y categoría de suelo tendrán la obligación de cumplir los que a continuación se señalan, junto con los plazos correspondientes para su cumplimiento.

En caso de incumplimiento de todos estos deberes, sin causa justificada, el Ayuntamiento de Cubillos del Sil podrá acordar la venta forzosa de las propiedades o su expropiación.

Si el incumplimiento amenace intereses de carácter municipal, si el Ayuntamiento no ejerciera la potestad antes declarada, podrá subrogarse la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de dicha potestad.

Los plazos decididos se entienden a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas o del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

#### **1.10.1.- Deberes y plazos en Suelo Urbano Consolidado.**

-Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. Plazo: veinte años.

-Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cubillos del Sil, los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Plazo: veinte años.

-Edificar los solares en las condiciones que señalan el presente planeamiento y la licencia urbanística. Plazo: veinte años.

#### **1.10.2.- Deberes y plazos en Suelo Urbano No Consolidado.**

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización y en su caso, ejecutar las obras correspondientes, necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, exceptuando las zonas señaladas como sistemas generales. Plazo: ocho años.

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cubillos del Sil los terrenos que el presente planeamiento señale como dotaciones urbanísticas, incluidos los sistemas generales. Plazo: ocho años.



- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cubillos del Sil, los terrenos, debidamente urbanizados, aptos para materializar el exceso del aprovechamiento que corresponda a los propietarios. Plazo: ocho años.

- Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento contenido en las presentes Normas Urbanísticas, con anterioridad a la ejecución material de dicho planeamiento. Plazo: ocho años.

- Edificar los solares en las condiciones que señala el presente planeamiento y la licencia urbanística. Plazo: diez años.

### **1.10.3.- Deberes y Plazos en el Suelo Urbanizable.**

#### **1.10.3.1.- Suelo Urbanizable Delimitado.-**

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización y en su caso, ejecutar las obras correspondientes, necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, incluidas las zonas necesarias para sistemas generales y su conexión con los sistemas generales existentes, incluso su ampliación y refuerzo de forma que se asegure el correcto funcionamiento del sector. Plazo: diez años.

#### **1.10.3.2. - Suelo Urbanizable No Delimitado.**

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización y en su caso, ejecutar las obras correspondientes, necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, incluidas las zonas necesarias para sistemas generales y su conexión con los sistemas generales existentes, incluso su ampliación y refuerzo de forma que se asegure el correcto funcionamiento del sector. Plazo: diez años.

En tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de estos terrenos, los deberes y obligaciones serán los establecidos para el suelo rústico.

Una vez aprobado dicho instrumento, entraremos en los supuestos de Suelo Urbano.

#### **1.10.4. - Deberes y Plazos en Suelo Rústico.**

- Realizar o permitir, en todo momento, a la Administración la ejecución de los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y en evitación de riesgos de: inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

- Respetar, en todo momento, los regímenes mínimos de protección que figura en los arts. 26 a 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León o en otros similares de la legislación general o sectorial.

#### **1.11. - Conjuntos históricos y otros ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural**

En el ámbito del Término Municipal de Cubillos del Sil no se encuentran catalogados hasta el momento Monumentos, Jardines Históricos, Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas que hayan sido declarados como Bienes de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en el Título II de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español sobre esta categoría de bienes inmuebles, con las consiguientes obligaciones que ello implica para el Municipio o

Municipios en que se encontraren, de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística.

No existe tampoco constancia de que en la actualidad se halle en curso ninguna valoración ni procedimientos sobre este tipo de áreas en el Municipio de Cubillos del Sil, que tuviera por objeto la incoación de expedientes de declaración de las mismas como Bienes de Interés Cultural.

### **1.12. - Catálogo**

Se entiende por catálogo la relación detallada de aquellos conjuntos o espacios urbanos, edificios o elementos singulares que por sus valores históricos, arqueológicos, culturales, etnográficos y tradicionales o que por sus valores naturales o ambientales sean merecedores de protección especial total o parcialmente, con el fin de preservarlos y transmitir los valores de ese patrimonio.

Es por tanto uno de los objetivos de estas Normas Urbanísticas el favorecer y fomentar la conservación, mejora y recuperación de los referidos valores.

#### Modificación del Catálogo:

El Catálogo podrá ser modificado tanto para incluir como para excluir elementos, o cambiar entornos o condiciones de protección, a instancias de particulares o la administración.

Se adjuntará un informe redactado por técnico competente en la materia, justificando los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites, tratándose como modificación puntual.

#### Autorización para las intervenciones en elementos protegidos:

Las intervenciones en los elementos catalogados deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.

#### Ayudas a la Protección:

La Corporación Municipal podrá aprobar bonificaciones para los elementos incluidos en el catálogo, como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación, así como en la ocupación de vía pública por obras.

También facilitará la intervención de escuelas taller, establecerá premios a la protección, y facilitará la gestión para obtener ayudas de otras administraciones e instituciones.

### 1.13. - Cuadro de Superficies

Clasificación y calificación del suelo del término municipal. Cuadro de Superficies:

<b>TIPOS DE SUELO</b>		<b>Superficie (Ha)</b>	<b>% s/TOTAL TÉRMINO</b>
SUELO URBANO	Manzana Cerrada. MC	10,929	
	Edificación Agrupada. EA	69,971	
	Vivienda Aislada. VA	14,821	
	Dotacional de Uso Público. DP	46,211	
	Edificación Industrial. EI	79,103	
	Suelo urbano No Consolidado		
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>221,035</b>	<b>4,172</b>
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	327,670	
	No Delimitado	-	
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>327,670</b>	<b>6,185</b>
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	73,704	
	Suelo Rústico Común	52,579	
	Con Protección Agropecuaria	1.171,963	
	Con Protección de Infraestructuras	199,617	
	Con Protección Natural	2.982,728	
	Con Protección Especial	20,704	
	<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>	<b>4.501,295</b>	<b>84,962</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>5.298</b>	<b>100</b>

NOTA: El Embalse de Bárcena supone 248 Ha (4,681 %) no incluidas en el cuadro anterior.

#### **1.14. - Equipo Redactor**

Las presentes normas urbanísticas han sido redactadas por la empresa Nicolás, de Caso y Asociados, S.A., en cumplimiento del contrato de Consultoría y Asistencia formalizado con la Excma. Diputación Provincial de León.

El equipo redactor ha sido el siguiente:

##### 1. - Equipo base:

- Julio Nicolás Tahoces, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Bienvenido García Álvarez, Arquitecto Técnico
- Blanca Esther Fernández Freile, Licenciada en Geografía e Historia y en Arqueología
- Pedro Luis Castrillo Yagüe, Licenciado en Ciencias Biológicas
- Yolanda Arias García, Licenciada en Derecho.
- Jorge López Fierro, Ingeniero Técnico Forestal.

##### 2. - Equipo asesor:

- Roberto J. López González, Arquitecto
- Carlos del Río López, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Técnico Agrícola



## **2. - NORMATIVA REGULADORA**





## **2. - NORMATIVA REGULADORA**

### **2.1. - Determinaciones de la Ordenación General**

#### **2.1.1. - Objeto, Naturaleza y Finalidad**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Cubillos del Sil son el instrumento de planeamiento general que tiene por objeto la ordenación general del uso del suelo y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación.

Su elaboración es obligatoria para el municipio de Cubillos del Sil, en cumplimiento del Art. 33.2.d de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las determinaciones de la ordenación general que estas normas contienen, obligan tanto a la Administración como a los particulares, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio municipal, tanto de carácter provisional como definitivo, sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las presentes normas.

#### **2.1.2. - Ámbito de aplicación y vigencia**

El ámbito de aplicación de estas normas es la totalidad del territorio municipal de Cubillos del Sil, formado por los núcleos de población de: Cubillos del Sil, Cabañas de la Dornilla, Fresnedo, Finolledo, Cubillines y Posadina, con sus territorios anejos (juntas vecinales).

Estas normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de León.

El periodo de su vigencia es indefinido. No obstante el Ayuntamiento de Cubillos del Sil podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones, mediante la Revisión o Modificación de las

mismas, según lo establecido en los Art. 57 y 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

### **2.1.3. - Integración con la Ordenación del Territorio**

Las presentes normas se adaptan a las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, actualmente en fase de aprobación y en concreto, en su elaboración se ha tenido en cuenta

- La cohesión económica y social.
- La conservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural.
- El aumento de la competitividad y el equilibrio territorial.

Dentro del Área Funcional del Bierzo se ha considerado a Cubillos del Sil como Núcleo de Interés Territorial por su naturaleza de polo de desarrollo industrial anejo al Nudo Urbano Secundario de Ponferrada.

### **2.1.4. - Clasificación del Suelo**

El territorio municipal se ha dividido en las siguientes clases de suelo:

- SUELO URBANO, con las siguientes categorías:
  - Suelo Urbano Consolidado (SUC)
  - Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
- SUELO URBANIZABLE, con las siguientes categorías:
  - Suelo Urbanizable Delimitado (SURD)
  - Suelo Urbanizable No Delimitado (SURND)
- SUELO RÚSTICO, con las siguientes categorías:
  - Suelo Rústico de Entorno Urbano (SREU)
  - Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SRPA)
  - Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SRPI)
  - Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN)
  - Suelo Rústico con Protección Especial (SRPE)

- Suelo Rústico Común (SRC).

### **2.1.5. - Dotaciones Urbanísticas Públicas**

Las Dotaciones Urbanísticas Públicas son las siguientes:

#### **2.1.5.1. - Vías Públicas**

Son los espacios públicos destinados a la estancia y/o desplazamiento, por cualquier medio, de la población. Se distinguen las siguientes:

- Vías interurbanas. Carreteras trazadas en el suelo rústico que comunican unos núcleos con otros.
- Vías urbanas. Calles principales que dan solución de continuidad a las vías interurbanas.
- Calles. Vías públicas que permiten el acceso a los domicilios y demás edificios urbanos.
- Plazas. Espacios fundamentalmente dedicados a la estancia.
- Sendas. Vías públicas de uso peatonal.

#### **2.1.5.2. - Servicios Urbanos (SM)**

Son las instalaciones, edificios y espacios asociados cuyo uso es la prestación municipal de los distintos servicios: agua, saneamiento, depuración, alumbrado público, limpieza viaria, recogida de residuos urbanos, etc.

#### **2.1.5.3. - Espacios libres públicos**

Son los siguientes:

Zona Verde (ZV). Constituido por los parques y jardines dentro del suelo urbano.

- Zona Deportiva (ZD). Son los espacios abiertos y públicos

destinados a la práctica deportiva.

#### **2.1.5.4. - Equipamiento**

Son las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados al resto de servicios que requieren los objetivos de calidad de vida y cohesión social, siempre dentro de su carácter de servicios públicos.

Son los siguientes:

- Asistencial y/o Sanitario (AS)
- Cultural y/o Docente (CD)
- Hostelero (H)
- Administrativo y/o Institucional (AI)
- Religioso (R)
- Deportivo (D)
- Comercial (C)

Todas las reservas de suelo señaladas como de uso dotacional público tendrán, con la aprobación definitiva de las presentes normas, la implícita declaración de utilidad pública e interés social, a los efectos de ocupación de bienes u ejercicio de los derechos necesarios para la ejecución de las obras, ocupación temporal o imposición de servidumbres. (Art. 63 de la Ley 5/1999).

En general las formas de obtención pueden ser:

- Por cesión gratuita
- Por expropiación forzosa
- Por ocupación directa, reconociendo a su propietario al derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento lucrativo sobre el que corresponde a los propietarios del suelo de esa unidad de actuación.

## **2.2. - Normativa Complementaria**

### **2.2.1. - Documentación**

Las presentes normas contienen los siguientes documentos:

- I.- Texto para la aprobación inicial
- II.- Texto refundido 1, para la aprobación provisional e información urbanística.
- III.-. Texto finalmente aprobado.

### **2.2.2. - Interpretación y prevalencia**

El contenido general se expresa en tres formatos distintos:

- Memorias informativas, descriptivas y justificativas
- Normativa Reguladora
- Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:10.000

En caso de discrepancia entre textos escritos, se aplicará el contenido de la normativa reguladora. En caso de discrepancia entre textos y planos, prevalecerá la que determine los planos. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerán los planos a escala 1:1.000 sobre los 1:5.000 y éstos sobre otros a escala más pequeña (1:10.000 ó 1:25.000)

La interpretación en primera instancia, de estas normas corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales, propios o contratados, que emitirá informes escritos. Las titulaciones competentes serán las de Arquitecto, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Arquitecto técnico.

### **2.2.3. - Planeamiento de Desarrollo**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la ordenación general del Territorio municipal.

A partir de sus determinaciones se establecerá la ordenación detallada, allá donde sea preciso, a través de la elaboración y aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo:

#### **- Estudios de Detalle:**

Para modificar o completar la ordenación detallada en el Suelo Urbano Consolidado o bien para establecer, modificar o completar la ordenación detallada en suelo Urbano No Consolidado.

#### **Contenido:**

Los estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, además de las siguientes:

- **Ámbito de actuación.**
- **Determinaciones de las Normas para el ámbito de ordenación:**
  - **Calificación pormenorizada del suelo.**
  - **Ordenanzas de usos y edificación aplicables.**
  - **Definición de alineaciones y rasantes.**
  - **Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la unidad de actuación que le afecte.**

En cuanto a su tramitación se llevará a cabo como cualquier otra figura del Planeamiento de Desarrollo.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

#### - Planes Parciales

Para establecer, modificar o completar la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado o bien para sectorizar y ordenar detalladamente en el Suelo Urbanizable No Delimitado.

#### - Planes Especiales

Para proteger ámbitos singulares que puedan requerir para ello desarrollar, completar o incluso excepcionalmente sustituir determinaciones del planeamiento general.

Cuando estos planes especiales se refieran a la protección del medio ambiente, patrimonio cultural, paisaje u otros valores socialmente reconocidos, se denominarán Planes Especiales de Protección.

Si su finalidad es la ejecución de operaciones que puedan mejorar las condiciones de habitabilidad, rehabilitación, obtención de dotaciones urbanísticas, etc. en el suelo urbano, se denominarán Planes Especiales de Reforma Interior.

El planeamiento de desarrollo podrá ser elaborado por el Ayuntamiento de Cubillos del Sil o por los particulares.

Corresponde al Ayuntamiento de Cubillos del Sil la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle y a la Comisión Territorial de Urbanismo de León, la aprobación definitiva de los Planes Parciales y de los Planes Especiales.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no Delimitado deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

#### **2.2.4. - Gestión y Ejecución del Planeamiento**



#### **2.2.4.1. - Modalidades**

La gestión del planeamiento tiene las siguientes formas:

- Actuaciones Aisladas, para el Suelo Urbano Consolidado.
- Actuaciones Integradas, sobre el suelo Urbano No Consolidado y sobre el Suelo Urbanizable en ámbitos denominados: Unidades de Actuación.

En la delimitación de sectores y unidades de actuación contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente sector o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, un sector de suelo urbanizable delimitado se puede dividir siempre que los sectores resultantes no resulten menores a los 40.000 m<sup>2</sup>.

La determinación y delimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidos en estas Normas Subsidiarias o en un plan que las desarrolle, podrá iniciarse por el Ayuntamiento o a instancia de los interesados, en la forma establecida en la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999.

Además la iniciativa pública podrá obtener ampliaciones del patrimonio público del suelo y dotaciones urbanísticas públicas mediante Actuaciones Aisladas en cualquier clase de suelo, por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- Cesión gratuita
- Expropiación forzosa
- Ocupación directa

#### **2.2.4.2. - Dirección y Control**

La gestión urbanística podrá llevarse a cabo, directamente por el Ayuntamiento de Cubillos del Sil o bien a través de la constitución de mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles.

En el caso de consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho Privado.

#### **2.2.4.3. - Actuaciones Aisladas**

Con las finalidades siguientes:

- Completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar en Suelo Urbano consolidado
- Conseguir Dotaciones Urbanísticas Públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de Suelo.

La gestión de Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada.

Los propietarios de una parcela, sin más requisito que la obtención de licencia urbanística podrán ejecutar las obras necesarias para que la misma alcance la condición de solar, así como adaptar la configuración física de la misma a las determinaciones de las presentes normas urbanísticas.

#### **2.2.4.4. - Actuaciones Integradas**

Previstas para el Suelo Urbano No Consolidado y para el Suelo Urbanizable, en porciones denominadas Unidades de Actuación que pueden coincidir o no con sectores completos

Se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

- Concierto
- Compensación
- Cooperación
- Concurrencia

- Expropiación

Los Arts. 78 al 92 de la ley 5/1999 desarrollan cada uno de estos sistemas.

El documento que establece las bases técnicas y económicas de una Actuación Integrada se denomina Proyecto de Actuación. Su contenido aparece regulado en el Art. 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

**2.2.4.5. - Formas Complementarias de Gestión Urbanística**

Son las siguientes:

- Ocupación directa: forma de obtención de los terrenos que las presentes Normas Urbanísticas reservan para dotaciones urbanísticas públicas. Para ello bastará con reconocer a los propietarios de estos terrenos el derecho a integrarse en una unidad de actuación cuyo aprovechamiento lucrativo total exceda del aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos.
- Convenios Urbanísticos: El Ayuntamiento de Cubillos del Sil podrá suscribir convenios con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento contenido en las presentes Normas o bien para su revisión o modificación
- Proyectos de Urbanización: Son los documentos que tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones contenidas en estas normas.
- Canon y Garantía de Urbanización: El Ayuntamiento de Cubillos del Sil podrá imponer un Canon sobre la totalidad de las fincas de una Unidad de Actuación cuando sea conveniente anticipar obras de urbanización en dicha unidad o bien una garantía que asegure la ejecución de las mismas.

**2.2.5. - Normas para el otorgamiento de licencias**

### **2.2.5.1. - Actos sujetos a licencias urbanísticas municipales**

Quedan sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos:

- a.- Construcciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- b.- Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases
- c.- Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d.- Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e.- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f.- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g.- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas
- h.- Construcciones de presas, balsas y otras de defensa y corrección de cauces públicos
- i.- Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general
- j.- Cambio de uso de construcciones e instalaciones
- k.-Cerramientos y vallados
- l.- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable
- m.- Vallas y carteles públicos visibles desde las vías públicas
- n.- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales
- ñ.- Cualquier actuación que tenga lugar en el Suelo Rústico de Protección, excepto las que tengan que ver con las tareas normales de mantenimiento y utilización de estos espacios.

No requerirán licencia urbanística municipal:

- a.- Las obras públicas eximidas expresamente por la Legislación Sectorial y de Ordenación del Territorio
- b.- Los actos amparados por Ordenes de Ejecución
- c.- Los actos promovidos por el Ayuntamiento de Cubillos del Sil en su propio término municipal.

#### **2.2.5.2. - Competencias y Procedimiento**

Además de lo dispuesto en la legislación de Régimen Local, se seguirán las siguientes reglas:

- Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para su resolución, que determinará reglamentariamente el Ayuntamiento de Cubillos del Sil
- Los servicios jurídicos y técnicos municipales del Ayuntamiento de Cubillos del Sil, propios, contratados o convenidos, emitirán sendos informes sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento.
- Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones sectoriales, el Ayuntamiento de Cubillos del Sil remitirá el expediente para su resolución en un plazo máximo de DOS MESES.
- Cuando además de la licencia urbanística se requiera licencia de actividad, serán objeto de resolución única, aunque se tramite en piezas separadas.

Las solicitudes de los tipos a) al h), ambos inclusive, se resolverán en un plazo de TRES MESES y los demás en un plazo de UN MES, salvo cuando el acto solicitado requiera también licencia de actividad.

Cuando el acto solicitado no afecte a elementos catalogados, protegidos o al dominio público o cuando no pretendan actos contrarios o

disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico, el silencio Administrativo significará el otorgamiento de la licencia solicitada.

### **2.2.5.3. – Parcelaciones**

Cualquier actuación de parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un documento técnico, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación.
- Las dimensiones mínimas de las parcelas se establecen para los distintos tipos de suelo.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Tramitación y formulación:

Los proyectos de reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia.

### **2.2.6. - Órdenes de Ejecución. Declaración de ruina**

1. - Orden de Ejecución

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de Ejecución que obligarán a los propietarios que tienen inmuebles a realizar obras necesarias para:

- a) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público.
- b) Resolver la dotación de los servicios necesarios o exigibles según su uso y características del bien inmueble.
- c) Cumplir las especificaciones del planeamiento urbanístico y de la normativa sectorial vigente.
- d) Adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, mediante obras de rehabilitación de fachadas o elementos visibles desde las vías públicas, limpieza y vallado de solares, retirada de elementos impropios o instalaciones que deterioren el medio ambiente y el paisaje o el patrimonio cultural y natural.
- e) Adoptar medidas de protección en los bienes situados en áreas de riesgos naturales o tecnológicos.

Las órdenes de ejecución las dictará el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado. Estas órdenes deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo de las mismas. Los propietarios podrán solicitar prórroga justificadamente o proponer alternativas técnicas durante dicho plazo. Las obras se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como el 50 % del coste de reposición del bien, excluyendo el valor del suelo.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria o para imponer sanciones, hasta un máximo de diez sucesivas, debiendo transcurrir un mes como mínimo entre sanciones consecutivas. La sanción no podrá exceder del límite del deber legal indicado en el párrafo anterior.

## 2. - Declaración de ruina

- a) La declaración de ruina la realizará el Ayuntamiento de oficio o instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los titulares de derechos, y en su caso a la administración competente en materia de protección del patrimonio. El Ayuntamiento declarará en ruina parcial o total un inmueble cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado anterior.
- b) La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, también detallará los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. Si esta declaración se produce sobre un inmueble catalogado por el planeamiento, solo procederán obras de conservación o rehabilitación.

El Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras contenidas en la declaración de ruina, en el caso de incumplimiento de los plazos impuestos en ella.

- c) En el caso de amenaza de una ruina inminente que ponga en peligro la seguridad pública, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y bienes públicos. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las referidas medidas, sin que ello exima al propietario de la responsabilidad de la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el apartado a) de este mismo punto.

### **2.2.7. - Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación**



Los propietarios de terrenos y bienes inmuebles están sometidos al cumplimiento de ciertos deberes de uso, conservación y adaptación al ambiente de sus propiedades, señalados en los Arts. 8 y 9 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Es responsabilidad del Ayuntamiento de Cubillos del Sil el dictar las Ordenes de Ejecución que sean precisas en los casos de incumplimiento de estos deberes urbanísticos.

De igual modo, cuando en un inmueble el coste de las obras necesarias para mantenerlo o reponerlo en adecuadas condiciones de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación (Art. 8.2 de la ley 5/1999) y también cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar el inmueble declarado “fuera de ordenación”, el Ayuntamiento de Cubillos del Sil declarara su ruina, total o parcial.

Finalmente, el Ayuntamiento de Cubillos del Sil, formará un Registro de Inmuebles en Venta Forzosa que mantendrá en condiciones de consulta pública en el que figuren aquellos en los que sus propietarios hayan incumplido los plazos señalados en el Art. 1.10 de las presentes Normas para los distintos deberes urbanísticos.

#### **2.2.8. - Régimen de Usos Fuera de Ordenación y Usos Disconformes con el planeamiento**

Sobre cada clase y categoría de suelo, hemos señalado expresamente, las que con anterioridad a la aprobación de las presentes normas urbanísticas no eran conformes con las determinaciones contenidas en ellos. Estos usos tendrán la consideración de Usos Fuera de Ordenación.

El resto de usos no conformes, sobre los que no exista mención expresa de los terrenos o inmuebles afectados, tendrán la consideración de Usos disconformes con el Planeamiento.

El régimen a que quedan sometidos estos usos son los siguientes:

- En los terrenos o inmuebles declarados Fuera de Ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles.
- En los terrenos e inmuebles de Usos Disconformes con el Planeamiento, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes normas urbanísticas.

### **2.2.9. - Infracciones Urbanísticas y Sanciones**

Las siguientes acciones se considerarán como infracciones urbanísticas, que acompañamos con la calificación penal correspondiente.

#### **1. - Infracciones muy graves:**

1.1. - Demolición de los inmuebles catalogados en las presentes normas urbanísticas.

1.2. - La realización de parcelaciones urbanísticas sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas o suelo rústico protegido.

1.3. - La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en las presentes normas, en bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas o suelo rústico protegido, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

#### **2. - Infracciones graves:**

2.1. - La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2.2. - La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión exigibles.

2.3. - La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en las normas urbanísticas en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

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

### 3. - Infracciones leves:

3.1. - Todas aquellas que vulnerando las determinaciones de las presentes normas urbanísticas no puedan ser considerados como muy graves o graves.

3.2. - La realización de actos sometidos a licencia urbanística en ausencia de la misma o de una orden de ejecución, cuando tales actos sean conformes con el presente planeamiento.

3.3. - El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las siguientes obligaciones:

- Exigir la licencia urbanística como requisito imprescindible por contratar el servicio correspondiente.
- Suspender el suministro correspondiente cuando el Ayuntamiento así lo ordene en cumplimiento de acuerdos de paralización de actos en ejecución.

3.4. - Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

3.5. - El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

3.6. - El incumplimiento de las normas urbanísticas sobre publicidad privada.

El régimen de sanciones es el siguiente:

- Las muy graves de 300.506,05 € a 1.803.036,31 €
- Las graves de 6.010,13 € a 300.506,06 €
- Las leves de 150,25 € a 6.010,12 €

## **2.3. - Normativa del Uso del Suelo y de la Edificación**

### **2.3.1. - Definición de parámetros**

#### **DEFINICIONES**

##### **1. - Parcela**

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

Parcela rústica: Superficie de terreno en suelo rústico, no susceptible de ser urbanizado, salvo en los casos excepcionales autorizados por la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico.

Parcela urbana bruta: Superficie de terreno susceptible de ser transformada en solar (por estar situada en Suelo Urbano no consolidado) y delimitada para conferirse autonomía de urbanización y edificación según los parámetros que le adjudique el Planeamiento y la gestión urbanística.

Parcela urbana neta: Se refiere al espacio resultante, una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, equidistribución, reparcelación o definición precisa resultante de o Estudio de Detalle. La parcela resultante del Planeamiento urbanístico puede no coincidir necesariamente con la unidad de propiedad o viceversa.

## 2. - Parcela Mínima

Superficie y forma mínimas imprescindibles para poder desarrollar el aprovechamiento urbanístico.

La parcela mínima a efectos de segregación en suelo rústico será la establecida como unidad mínima de cultivo. En suelo urbano, a efectos de segregación será la que se señale en las normas específicas correspondientes según la calificación urbanística de la Zona en que esté situada.

En suelo urbano sólo se autorizará la edificación en parcelas de menor dimensión, cuando se justifique que corresponde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales y no como consecuencia de nuevas segregaciones, cumpliendo las restantes condiciones de urbanización y edificación.

## Modificación de parcelas

Parcelación rústica o agraria: División o agrupación de parcelas situadas en suelo rústico a efectos de alteración de la propiedad o explotación agraria. Se ajustará a la legislación agraria. Se exigirá licencia municipal conforme al artículo 97.f) y 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999.

Los casos de segregaciones de parcelas inferiores a la mínima de cultivo que el artículo 10 de la ley 14/90 de Concentración parcelaria de Castilla y León autoriza cuando se vayan a realizar de modo efectivo construcciones o cuando vayan a ser utilizadas como huerto familiar, no podrán ampararse en dicha norma para realizar parcelaciones urbanísticas o implantar edificaciones sin licencia municipal conforme al artículo 24.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 que prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Parcelación urbanística: Alteración en número, forma o dimensiones de parcelas en suelo urbano, con fines de urbanización o edificatorios. Se requiere licencia municipal.

Se pueden distinguir diversas actuaciones:

#### Segregación de parcelas

División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico, no pudiendo dividirse o segregarse parcelas menores a la mínima señaladas en las condiciones específicas de cada Zona, tanto en superficie como en el frente de fachada mínimos, quedando prohibido establecer servidumbres de paso a través de nuevas parcelas segregadas. Además, se cumplirán las condiciones generales

y específicas de urbanización en cuanto al trazado de viales y protección del paisaje y medio ambiente. Se exigirá licencia municipal conforme al artículo 97.f) y 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999.

#### Agrupación de parcelas

Con carácter general puede autorizarse aunque en zonas de suelo urbano donde exista una parcelación histórica, que determine un tipo arquitectónico de interés o edificios catalogados, deberá garantizarse la pervivencia de dichos valores, no autorizando la alteración o la sustitución de edificios por otros de más tamaño, salvo que en su diseño conserven los rasgos del anterior trazado.

#### Reparcelación urbanística

Redistribución de suelo entre propietarios de parcelas en ejecución de una actuación urbanística, en el suelo urbano o urbanizable.

#### 3. - Solar

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos no permitidos.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización

exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

4. - Alineación Exterior:

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas del suelo destinado a viales o espacios libres de uso público. Sobre esta alineación exterior se situarán los nuevos cierres de las parcelas.

5. - Rasantes Oficiales:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por el Ayuntamiento.

6. - Retranqueo:

Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre la alineación del solar y la línea de edificación, medido paralelamente a la línea de fachada.

7. - Distancias a Linderos:

Ancho de franja de terreno expresada en metros comprendido entre los lindes laterales y posterior del solar y las líneas de edificación.

8. - Fondo Máximo Edificable

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por las presentes Normas Urbanísticas a partir de la alineación exterior, medida como longitud perpendicular a la misma.

9. - Ocupación de Parcela



Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Se expresa en tanto por ciento. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable.

#### *10. - Líneas de Edificación*

Son las que delimitan la superficie ocupada por ella.

#### *11. - Altura de la Edificación*

Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, o a falta de ésta de la del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se entenderá también como altura el número de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrá en cuenta la altura del alero medida en su borde inferior, y altura de cumbrera o máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

La altura máxima de los edificios en función del N° de plantas permitido para cada caso será la siguiente:

- \* Una planta..... 4,00 m.
- \* Dos plantas..... 7,00 m.
- \* Tres plantas..... 9,50 m.

La altura máxima de cumbrera será 4,20 m sobre las medidas indicadas anteriormente.

#### *12. - Altura de Pisos:*

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

*13. - Altura Libre de Pisos:*

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del forjado de la planta correspondiente.

*14. - Superficie Construida*

Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie construida, los cuerpos volados en su modalidad de balcones y terrazas cuando estén abiertos por los laterales, se contabilizarán al 50% de su superficie, y al 100% en el resto de modalidades y situaciones.

En el cómputo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

*15. - Superficie Total Construida:*

Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

*16. - Volumen Total Construido:*

Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones,

la altura de cálculo será la del alero, según la definición del párrafo once anterior.

*17. - Edificabilidad Neta:*

Es la relación de metros cuadrados de superficie total construida a los metros cuadrados de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en metros cúbicos de volumen total construido por metro cuadrado de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, según se indica en el apartado 14 de este artículo.

*18. - Edificabilidad Bruta:*

Igual que la definición anterior pero referida a cada metro cuadrado de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

*19. - Sótanos y Semisótanos:*

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera ó del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,50 metros por encima de la rasante.

*20. - Finca Fuera de Alineación*

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca quedando, delimitada ésta, por las alineaciones actuales.

#### 21. - Espacios Libres Privados

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

#### 22. - Espacios Libres Públicos

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

### 2.3.2. - Regulación general de usos y tipología

#### 1. - Condiciones generales

La regulación de los usos comprende todo el territorio municipal y engloba los usos de la edificación y los del suelo, incluyendo el subsuelo, independientemente que sean de titularidad pública o privada..

En estas normas se establecen los usos permitidos, que en general son los mas adecuados a cada una de las zonas; los usos admisibles, que son usos que no inciden negativamente en el medio aunque no sean los más adecuados; los usos condicionados, que son los que están supeditados a medidas correctoras y/o a autorizaciones de las distintas administraciones competentes, y usos prohibidos, que en general son usos que afectan negativamente al medio o a las personas y que son contrarios a las determinaciones del planeamiento urbanístico o sectorial.

El Ayuntamiento determinará para cada solicitud de uso o de obras, la adecuación de ese uso, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos en estas Normas o en la legislación sectorial, previo informe preceptivo del organismo competente para los usos condicionados.

En el caso de cambios en los instrumentos del planeamiento, contemplado en el Art. 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, que introduzcan modificaciones de uso en un sector determinado, deberá justificarse la coherencia de esas modificaciones con el planeamiento urbanístico global de la localidad donde se produce y del término municipal.

## 2. - Usos globales

En el ámbito definido por éstas normas urbanísticas se establecen los siguientes usos globales:

- a) Residencial (R): Vivienda unifamiliar (R1), Vivienda plurifamiliar (R2) y Alojamiento colectivo (R3).
- b) Actividades terciarias (AT): Oficinas, despachos y talleres domésticos(AT1); Comercio (AT2); Hostelería (AT3) y Espectáculos (AT4).
- c) Dotacional (D): Equipamientos (DEQ) y servicios urbanos (DSU).
- d) Industrial (I): Industrial compatible con uso residencial (IC); Industrial incompatible con residencial (IIN) y actividades extractivas (IEX).
- e) Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes (RE): Ocio y esparcimiento (RE1); Acampada (RE2) y Deportivos (RE3)
- f) Agricultura y ganadería (AG): Agricultura familiar (AG1); Agricultura intensiva (AG2); Ganadería en explotaciones familiares (AG3) y Ganadería intensiva (AG4).
- g) Aprovechamiento forestal (AF)
- h) Usos de conservación y mejora de la naturaleza (CN).

## 3. - Usos pormenorizados

a) Residencial (R)

- 1) Vivienda unifamiliar (R1): Puede ser aislada o adosada, pero se caracteriza por tener accesos, elementos constructivos e instalaciones independientes.
- 2) Residencial plurifamiliar (R2): Se trata de dos o más viviendas que comparten elementos comunes, ya sean estructurales, cubierta, instalaciones, etc., en régimen de comunidad de propietarios.
- 3) Alojamiento colectivo (R3): Residencia en alojamiento colectivo, con edificio exclusivo, excluyendo los establecimientos hoteleros.

b) Actividades terciarias (AT)

- 1) Oficinas, despachos y talleres domésticos (AT1): Oficinas privadas o públicas, bancos, despachos de profesiones liberales, talleres domésticos, peluquerías, alojamiento de huéspedes, asociaciones, academias y similares. Se permiten tanto en planta baja como en otras plantas.
- 2) Comercio (AT2): Todo tipo de comercios, bares o restaurantes. Se permiten en planta baja o conjuntamente en planta baja o primera, con acceso por la planta baja. También pueden ubicarse en edificios independientes.

Se denominan grandes establecimientos comerciales los que individual o colectivamente tengan una superficie de venta al público superior a 1000 m<sup>2</sup>. Para la implantación de estos establecimientos se requerirá previamente la aprobación de un Plan Parcial, Plan Especial o modificación del planeamiento urbanístico.

Para los usos comerciales será de aplicación la Ley 2/1996 de equipamientos comerciales de Castilla y León (de 18 de junio) y la

Ley 7/1996 de ordenación del comercio minorista (de 15 de enero), así como el Decreto 24/1999, de 11 de febrero, de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

- 3) Hostelería (AT3): Alojamientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos de turismo rural y campamentos de turismo.

Serán de aplicación la Ley 10/1997 de 19 de diciembre de Turismo de Castilla y León y el Decreto 168/1996, de 27 de junio, de regulación de los campamentos de turismo.

- 4) Espectáculos (AT4): Se incluyen espectáculos y actividades recreativas. Cuando se implante en el suelo urbano residencial deberá ser en edificio exclusivo. Deberá cumplir el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, según Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

c) Dotacional (D)

- 1) Equipamientos (DEQ): Están formadas por edificios, espacios e instalaciones cuyo fin es la prestación de servicios necesarios o complementarios encaminados a mejorar la calidad de vida del ciudadano, los cuales agrupamos en los siguientes tipos:

- Administrativo-Institucional (DEQ-AI): Administración municipal o local y representaciones de otras administraciones o instituciones.
- Cultural-Docente (DEQ-CD): Casas de cultura, bibliotecas, museos, centros de enseñanza, guarderías, etc.
- Sanitario-Asistencial (DEQ-SA): Centros de salud, consultorios locales y residencias de la tercera edad.
- Deportivo (DEQ-D): Pabellones deportivos e instalaciones deportivas en general.

- Religioso (DEQ-R): Iglesias, ermitas, casas parroquiales y cementerios.
- Ocio y entretenimiento (DEQ-OE): Instalaciones específicas para actividades recreativas.
- Hostelero (DEQ-H): Edificios hosteleros y campamentos de turismo.
- Comercial (DEQ-C): Centros comerciales en edificio exclusivo.
- Turismo (DEQ-TU): Actividades turísticas en general.
- General sin uso específico (DEQ-GSE): Equipamientos en reserva o polivalente.

2) Servicios urbanos (DSU): Edificios con espacios asociados y parcelas con instalaciones destinadas a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos sólidos, etc.

#### d) Industrial (I)

- 1) Industrial compatible con uso residencial (IC): Talleres industriales no molestos de servicio a zonas residenciales, actividades artesanales y almacenes de materiales inocuos. Pueden ubicarse en edificios independientes o en planta baja de otros usos cuando cumplan la legislación sectorial correspondiente.
- 2) Industrial incompatible con uso residencial (IIN): Actividades industriales inadecuadas en zonas residenciales o de equipamientos que deberán implantarse en áreas industriales. También se incluye en este grupo las industrias que por su impacto ambiental precisen lugares especiales para su implantación.
- 3) Actividades extractivas (IEX): Se incluyen las explotaciones mineras y extracción de áridos, que se realizan en suelo rústico y



producen una fuerte incidencia en el medio natural. Podrán autorizarse según la categoría del suelo. Deberán cumplir la legislación sectorial y el planeamiento urbanístico.

Para todas las actividades industriales se tendrá en cuenta la legislación de actividades clasificadas y la de protección del medio ambiente.

e) Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes (RE)

- 1) Ocio y esparcimiento (RE1): Actividades recreativas de disfrute al aire libre con o sin instalaciones móviles o fijas de escasa incidencia e integradas en el entorno, como merenderos, barbacoas, fuentes, mobiliario para juegos infantiles o parques, carteles informativos, recogida de basuras, etc.
- 2) Acampada (RE2): Campamento de turismo fijos, es de aplicación el Decreto 168/1996 de 27 de junio, de regulación de campamentos de turismo.
- 3) Deportivos (RE3): Campos y pistas deportivas al aire libre, deportes acuáticos y actividades de baño en el pantano. También se incluyen piscinas de uso público, que deberán cumplir el Decreto 177/1992 de 22 de octubre de normativa higiénico-sanitaria para piscinas.

En general estas instalaciones deportivas requieren instalaciones auxiliares como aseos, vestuarios, pequeños almacenes, etc.

f) Agricultura y ganadería (AG)

- 1) Agricultura familiar (AG1): Actividades agrícolas con carácter familiar y tradicional de laboreo de huertas, cultivos, etc., generalmente en parcelas de escasa extensión.
- 2) Agricultura intensiva (AG2): Actividades agrícolas que precisen instalaciones y maquinaria auxiliares, con agrupamiento de parcelas,

que en general introducen modificaciones en el medio rural (caminos, acequias, movimiento de tierras, etc.).

- 3) Ganadería en explotaciones familiares (AG3): Son actividades agropecuarias tradicionales, de escasa entidad y tolerables en suelo urbano de los núcleos rurales, siempre y cuando la actividad no se desarrolle en parcelas con vivienda plurifamiliar. Se entiende por corrales domésticos las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere: 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres o 20 aves.
- 4) Ganadería intensiva (AG4): Actividad ganadera con una mayor concentración de ganado que las explotaciones familiares y que precisa de instalaciones auxiliares como nave o maquinaria, lo cual supone transformaciones en el suelo rural. Deberán cumplir la reglamentación sectorial, especialmente en lo referente al tratamiento de residuos orgánicos. También se cumplirá la Ley 6/1996 de 23 de octubre de Evaluación de Impacto Ambiental.

g) Aprovechamiento forestal (AF)

La actividad engloba el aprovechamiento de los recursos forestales y la regulación de los espacios para la producción de madera. Las explotaciones cumplirán la legislación sectorial.

i) Usos de conservación y mejora de la naturaleza (CN)

Estos usos de conservación y mejora se aplicarán en zonas de singular valor que es necesario proteger de cualquier agresión de otros usos. También se incluyen en general los usos de protección,

paisajismo y tratamiento de la naturaleza, así como la investigación y difusión de ciencias medio ambientales.

Pertenecen también a este tipo de actividad el acondicionamiento de las zonas degradadas debido a explotaciones mineras o tratamiento de áridos.

### **2.3.3. - Condiciones Generales de la Edificación**

#### **1. - Condiciones de habitabilidad de las viviendas**

- a) Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una cocina de 6 m<sup>2</sup>, de una estancia comedor de 14 m<sup>2</sup> pudiéndose inscribir en el círculo de 3 m de diámetro, un dormitorio doble de 12 m<sup>2</sup> de lado mínimo de 2,40 m, y un cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha no menor a 3 m<sup>2</sup>.
- b) La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, si bien en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, la anchura será al menos de 1,20 m.
- c) Los tendederos de ropa deberán situarse en el interior de la vivienda o en galerías o terrazas, pudiéndose emplear celosías u otros medios de ocultación.
- d) En edificación en manzana cerrada, deberá disponer de luces y vistas a espacio público, al menos una dependencia vividera.
- e) No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.
- f) Los locales anejos a la vivienda rural destinados a cuadra o establo, deberán aislarse y disponer de acceso independiente.

#### **2. - Calidad de la Edificación**

Cualquier edificio, independientemente de su uso, cumplirá lo establecido en el Art. 3 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación

de la Edificación, en el que se especifican los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de los edificios. En el Art. 2 de esa misma Ley se señalan las actuaciones que requieren proyecto.

### 3. - Condiciones de Iluminación y Ventilación

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación (alcobas), siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de embocadura sea superior a 6 metros cuadrados, y en todo caso superior a 1/3 de la superficie de la pieza interior.

En todo caso se ajustará a la normativa sobre condiciones mínimas de las viviendas (Orden de 29 de Febrero de 1944).

### 4. - Portales en Edificaciones Plurifamiliares de Nueva Planta.

El portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de 2 metros para edificios de 4 o más viviendas. En edificios de una a tres viviendas, no se señalan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta la escalera.

### 5. - Cerramientos

a) Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

b) Cuando se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de la misma, que se situará en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá

llevarse a efecto en el plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia de derribo.

c) Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos se terminarán como si se tratase de una fachada.

e) Los cerramientos ciegos de fábrica se enfoscarán y pintarán de color blanco o térreo.

f) Los proyectos de edificación contendrán la solución de diseño constructiva del cerramiento, sin que la altura en su parte ciega pueda ser superior a un metro, pudiendo ser diáfano en toda ella hasta un máximo en total de 2,50 m; el criterio general es que en edificaciones acompañadas de cerramiento de parcela, el tratamiento de éste sea el mismo que el de la fachada del edificio formando un conjunto armónico.

#### 6. - Cierres Provisionales de Locales en Planta Baja

Cuando se termine un edificio y no vaya a habilitarse de inmediato los locales de planta baja, se efectuarán un cerramiento provisional con un tratamiento estético y adecuado, de forma que se evite arrojar objetos a su interior, debiendo en todo caso mantener aberturas de ventilación por encima de los dos metros de altura.

#### 7. - Toldos

Los toldos en su extensión total estarán como mínimo a 2,20 m de altura y quedarán 20 cm hacia dentro de la vertical que pasa por el bordillo de la acera. Los faldones laterales, refuerzos y cualquier complemento, habrán de situarse a la misma altura.

#### 8. - Instalaciones

a) Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc...), deberán cumplir la legislación específica vigente y en particular el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los Edificios e Instrucciones Técnicas Complementarias aprobado por Real Decreto 1751/1998 de 31 de Julio. En ningún caso podrán constituir peligro o molestia alguna para los vecinos.

b) Los aparatos de aire acondicionado instalados en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio, se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada metro cuadrado de patio.

Cuando sea totalmente imposible cumplir la anterior condición, deberá justificarse adecuadamente y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de la misma, no debiendo producir molestia alguna a los transeúntes ni causar perjuicio de orden estético o cualquier otro. Se situarán a una altura igual o superior de 2,50 m de la rasante.

Los extractores para la evacuación de aire caliente o enrarecido, tendrán el punto de salida de aire en fachadas como mínimo a 2 m de altura sobre la acera y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba, se separarán como mínimo 2 m de cualquier hueco practicable situado en el plano vertical.

c) Además de cumplir lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro y medios suficientes que eviten la salida de grasas y olores. No se autorizan a menos de 2,50 m de la rasante.

e) Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en la cubierta de los edificios, quedando prohibidas las conducciones por las fachadas, dichas instalaciones se ajustarán a las prescripciones del Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones, que desarrolla el Real Decreto-Ley 1/98 de 27 de Febrero en lo referente al acceso a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

#### 9. - Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá a su cargo, instalar, suprimir o modificar en las fincas, los soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal, debiendo los propietarios consentir tales instalaciones en sus fincas.

#### 10. - Obras de Conservación de Edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubrimiento aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de ornato, seguridad e higiene. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a su reparación y saneamiento a instancia municipal, previo informe técnico.

#### 11. - Retranqueo de Luces

a) No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca colindante, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 cm de distancia.

b) Las referidas distancias se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos; desde la

línea exterior de éstos donde los haya, y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.

c) Cuando los edificios estén separados por una vía pública (calle, camino, etc.), no regirán las distancias anteriores.

d) En el supuesto de que por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la fincas vecinas, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a tres metros, midiéndose en la forma indicada anteriormente.

e) El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura inmediata a los techos, de dimensión 30 x 30 cm. y, en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red metálica.

## *12. -Construcciones auxiliares*

Se consideran construcciones auxiliares las cocheras, tendejones, casetas para aperos de labranza, pequeños almacenes, etc., de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que tengan una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y una sola planta de altura máxima al alero 3,50 m.

Deberán cumplir las condiciones de alineación, distancia a linderos, etc., impuestas a la edificación principal según el tipo de suelo en el que se ubiquen, de modo que no supongan incremento de volumen.

Cumplirán las mismas condiciones estéticas que cualquier edificación.

Para su autorización el solicitante deberá presentar memoria valorada redactada por técnico competente.

## *13. -Medición de las Alturas*

a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas



señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos, como máximos admisibles.

b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.

Para determinar la altura de la planta baja, sótano o semisótano se medirá de forma similar.

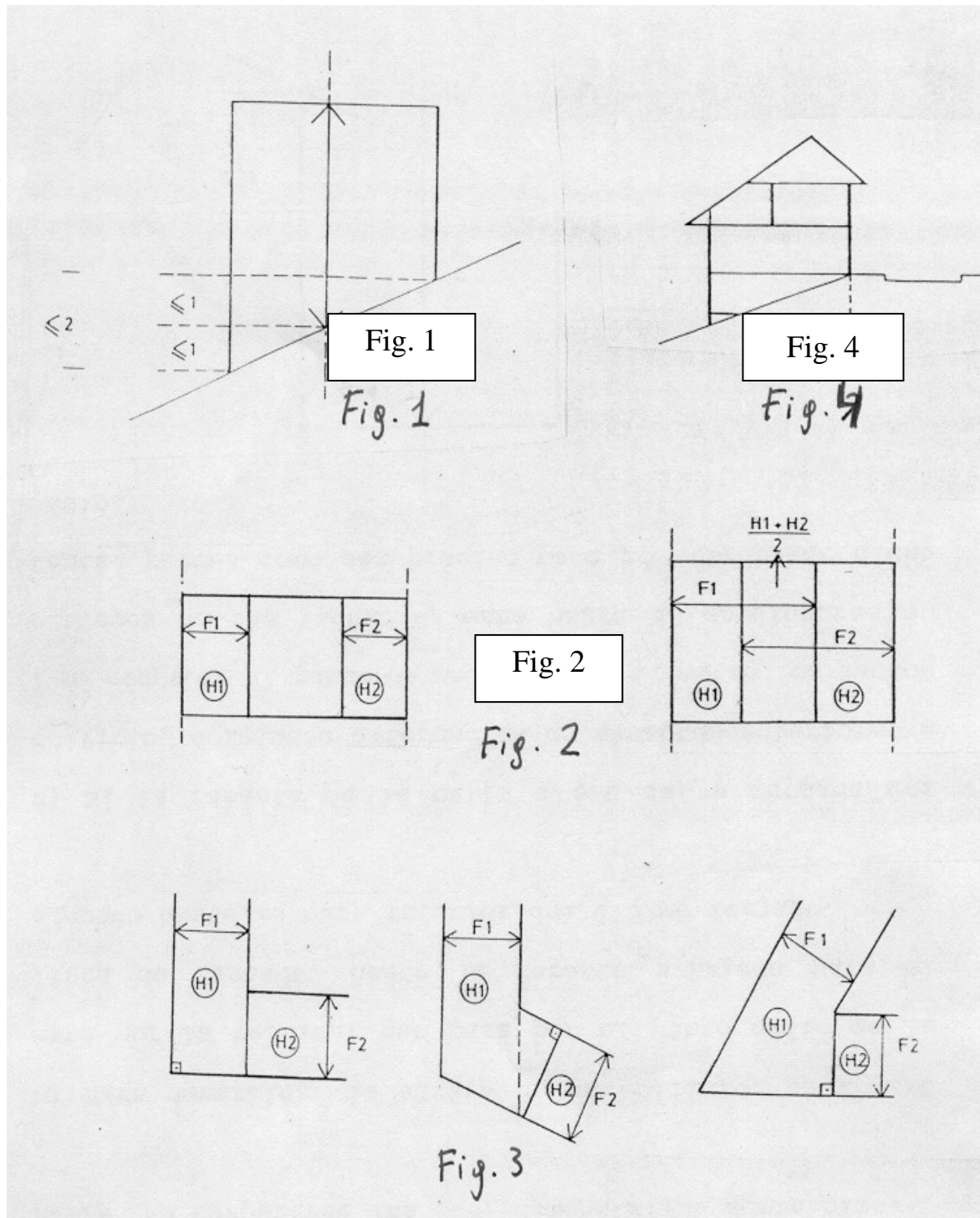
c) Si la rasante de la calle a la que da la fachada del edificio, originase diferencias de rasantes superiores a 1m respecto al punto de medida o a 2m entre los puntos extremos de las fachadas, ésta habrá de escalonarse en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. (Fig. 1)

d) En solares con frente a dos calles opuestas reguladas con distintas alturas, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable; en caso de solaparse ambos fondos, la superficie común tendrá la media que corresponda a dos calles. (Fig. 2)

e) En solares de esquina a dos calles reguladas con distintas alturas, se podrá edificar con la mayor altura según los esquemas: (Fig. 3)

f) Cuando exista un fuerte desnivel perpendicular a la calle, 3 o más metros en los 12 de fondo, los edificios deberán escalonarse según el esquema adjunto: (Fig. 4)

g) Alturas en edificación aislada: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la cota del terreno natural existente en dicho punto.



#### 14 – Ajardinamiento y plantación de árboles

En suelo urbano, las zonas de las parcelas no ocupadas por la edificación se destinarán en general a jardines, permitiéndose la plantación de árboles adecuados a este tipo de suelo.

No se permiten la plantación de especies propias de explotaciones forestales.

Se permiten árboles frutales, ornamentales y arbustos, que deberán guardar las distancias siguientes:

- A linderos: 4 m los frutales y ornamentales de altura máxima 6 m, las especies que sobrepasen esta altura guardarán la misma separación que la altura habitual de la especie. Los arbustos se separarán 3 m de los linderos.
- A redes de abastecimiento o saneamiento 5 m, a acequias de riego 4 m.
- Se prohíbe la plantación de chopos y pinos a menos de 100 m del suelo urbano.

#### **2.3.4. -Condiciones Generales Estéticas.**

##### ***2.3.4.1. -Condiciones Generales.***

En primer lugar se protegerán los conjuntos urbanos y los paisajes naturales, evitándose la construcción de edificios, naves, instalaciones o cierres que limiten el campo visual o sean discordantes con las perspectivas armónicas del conjunto. Para la construcción de esos elementos y en caso de duda razonada por parte del Ayuntamiento de se podrá exigir al promotor, un documento o estudio de detalle en el que se justifique que la nueva implantación constructiva se integra coherentemente en el lugar, paisaje, ambiente, tipología, etc. Este documento estará formado al menos por memoria justificativa-descriptiva y planos o croquis.

Las nuevas construcciones se ajustarán a las condiciones generales estéticas específicas para cada tipo de suelo. El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de esas condiciones a edificaciones existentes que estén en contraposición con las mismas de forma ostentosa.

##### ***2.3.4.2. - Condiciones de la Edificación.***

Las edificaciones e instalaciones de nueva planta, ampliación o rehabilitación deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno.

Para residencia o cobijo de personas se prohíben todo tipo de caravanas o módulos prefabricados, excepto en los lugares que permita el planeamiento como campamentos de turismo.

Cualquier edificación, incluso las prefabricadas y las provisionales, tendrán adecuadas condiciones de seguridad, solidez y ornato público, en cuanto a su diseño y acabados.

#### **2.3.4.3. - Fachadas.**

Se recomienda los diseños coherentes con la arquitectura tradicional de la zona.

Las plantas bajas tendrán, respecto a la superior una altura similar y no será superior a los 3,50 metros. Cuando no sean de vivienda, no podrán ser totalmente diáfanos sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos con el resto del edificio, de modo que al acabar la obra, la fachada ha de quedar completamente terminada en esta planta baja. Los posteriores locales comerciales no podrán alterar este diseño de fachada.

Se tenderá a la proporción vertical de los huecos con predominio del macizo sobre el vano. Los huecos de fachada distarán como mínimo 1 m de la medianería. Se prohíben ventanas en medianerías, salvo las servidumbres contempladas en el Código Civil.

Se prohíbe el retranqueo de la (s) planta (s) superior (es) sobre la inferior, debiendo conservarse la fachada en un solo plano.

#### **2.3.4.4. - Cubiertas.**

## 1. - Cubiertas.

La cubierta será de pizarra o teja cerámica curva, en su color natural, con una inclinación máxima del 30° (correspondiente a 57,74%). Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Con este fin, se permite la elevación del plano de cubierta 0,50 metros sobre la cara superior del último forjado, medido en su borde, para los tipos de vivienda aislada o edificación agrupada, mientras que en manzana cerrada el faldón de cubierta debe partir desde el último forjado.

En ningún caso la altura deberá superar los 4,00 metros medidos desde la cara superior del último forjado hasta la cumbrera.

El encuentro entre la cubierta y la fachada se realizará mediante alero cuya dimensión máxima no sobrepasará 1,20 m.

Se permite la iluminación y ventilación de las piezas habitables bajo cubierta a través de ventanas tipo buhardilla. El ancho de su embocadura no podrá ser superior a 1,50 metros medidos exteriormente y como máximo se podrá construir una buhardilla cada 5 metros lineales de alero.

Su cubierta se resolverá a dos aguas, formando cumbrera perpendicular a la cumbrera principal del edificio y los cerramientos laterales serán verticales, no admitiéndose ningún diseño que contravenga estas características y no responda a tipo tradicional utilizado en la zona.

Las chimeneas y shunt se tratarán en forma y color concordantes con el resto del edificio, con gran simplicidad.

Se prohíben las azoteas y las construcciones por encima de la última planta que no estén integradas en la envolvente de la cubierta con la inclinación determinada en a). Se incluyen en este concepto los castilletes de escaleras, depósitos de agua, etc., estos elementos deberán quedar ocultos o integrados en la composición de cubierta o fachada.

En las construcciones auxiliares podrán autorizarse otros materiales de cubierta, siempre que mantengan la coloración gris mate de la pizarra y que sean de fácil integración en el entorno.

## 2. -Cuerpos volados.

En calles de menos de 6 mts. de anchura quedan prohibidos los elementos que sobresalgan del plano de fachada, exceptuando las construcciones de arquitectura tradicional existentes.

Hasta 8,00 mts. de anchura, únicamente se permitirán balcones de 40 cm. de vuelo.

No se permiten cuerpos volados cerrados, sí se permiten en galería y vuelos abiertos que cumplirán las condiciones siguientes:

A partir de 8,00 mts. de anchura de calle, se permitirán vuelos de hasta 0,80 m. a partir de una altura sobre la acera de 3,50 m., en ningún caso podrán sobrepasar la línea vertical que delimita la acera. La separación a linderos será de 1,00 m. como mínimo y podrá ocupar hasta un 70% de la longitud de la fachada.

Respecto de los aleros, su vuelo será de 0,50 mts. como máximo en calles de hasta 8,00 de anchura y de 0,80 m. en las que superen dicho valor. Se retranquearán como mínimo 0,30 m. del bordillo de la acera.

## 3. -Patios.

### Patios cerrados.-

Se exigirá que las luces rectas de los locales habituales que den a dichos patios sean como mínimo  $\frac{1}{4}$  de la altura del muro frontero, contado desde el nivel del suelo de dichos locales hasta la coronación de dicho muro o hasta el límite de la altura máxima autorizada si dicho muro frontero no alcanzase esa altura permitida.

La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo  $\frac{1}{4}$  de la altura y nunca inferior a 3,00 m.

#### Patios abiertos.-

Los patios abiertos a patio de manzana o a espacios libres tendrán anchura mínima de 8,00 m. y una profundidad inferior a este valor. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

#### **2.3.4.5. - Materiales.**

##### 1. - Fachadas.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

Para el acabado de fachadas y medianeras, se recomiendan la sillería y mampostería de piedra de la zona, los rebocos, y estucos y enfoscados, pintados en tonos tradicionales (ocres, tostados, tierra, blanco...).

Se prohíbe el aplacado de baldosas o plaquetas cerámicas, exceptuando en colores básicos de la zona.

Se permite el uso del hormigón visto, siempre que su textura y acabado respondan a un diseño apropiado al entorno en el que se ubica el edificio.

Se tolera el ladrillo cara vista rústico en zonas parciales de la fachada.

En edificios de considerable tamaño en el suelo rústico o muy próximos a éste, se recomiendan colores de fácil integración (verde oscuro

apagado, ocre terroso, marrón oscuro, etc.), utilizando cambios de tono para aminorar el efecto visual de grandes volúmenes.

## 2. - Cubierta.

El material de cubrición será pizarra o teja cerámica curva. En general se evitarán los colores vivos y el fibrocemento gris. En las de reposición o reparación de cubiertas se tenderá a adaptarse a las características definidas en estas normas.

En construcciones industriales se toleran otros materiales en colores de fácil integración en el entorno y siempre que se justifique adecuadamente su diseño.

## 3. - Carpinterías.

En general las carpinterías exteriores serán de madera, P.V.C., o metálicas, pintadas o lacadas, en colores acordes con las fachadas. Procurarán reflejar las proporciones y geometría tradicional de esta zona.

Las persianas enrollables serán de colores armónicos respecto a la composición de la fachada.

## 4. - Medianerías.

Para las medianerías vistas se aplicará la misma solución constructiva empleada en la fachada.

En el caso de que alguna medianería existente tuviese problemas de humedades podrá recubrirse de placas de fibrocemento tipo microonda pintada de similar color que el de la fachada.

## 5. - Cierres de parcelas.

### a) En suelo rústico.



Los cerramientos serán ligeros y de escaso impacto visual de altura máxima 1 m., que no impidan el paso de la fauna local. Los materiales a emplear pueden ser: cerramiento vegetal, alumbrada ligera o murete de mampostería, o fábricas enfoscadas y pintadas acordes con el entorno.

b) En suelo urbano.

Los cerramientos tendrán como máximo 2 m. de altura, la parte ciega no sobrepasará 1 m., completándose el resto mediante enrejado, ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales. En la zona manzana cerrada puede tolerarse el cierre ciego hasta 2 m. de altura, en parcelas con medianerías colindantes.

Los materiales a emplear pueden ser: fábricas con revocos en tonos similares a los definidos para las fachadas; bloques cara vista en los mismos tonos; muretes de mampostería; forja o enrejados y cierres vegetales.

6. - Ajardinamiento.

Se recomiendan las especies arbóreas autóctonas (encina, roble, castaño, arce, fresno, nogal, abedul, aliso,...) y las arbustivas (serval, madroño, cerezo silvestre, manzano silvestre, sauce, avellano,...) también autóctonas.

Las edificaciones agrogamideras e industriales, así como las vinculadas a infraestructuras o vertederos, se protegerán del impacto del paisaje mediante la plantación en su perímetro de especies arbóreas o arbustivas (citadas anteriormente).

### **2.3.5. - Normas Generales de Urbanización**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

El contenido de los proyectos de urbanización será el que señalan los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Deberán ser suscritos por el técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Los proyectos de urbanización y las obras en ellos contenidas deberán ser costeados por los propietarios afectados, de conformidad con la normativa urbanística aplicable, con carácter general según señala en el Art. 5 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Como recomendaciones de carácter técnico, los proyectistas deberán conocer lo que al respecto señala el Art. 3.5.4. de las Normas Provinciales.

Será de obligado cumplimiento la observancia y aplicación del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León (Decreto 217/2001 de 30 de agosto) BOCYL nº 172 de 14 de septiembre.

### **2.3.6. - Condiciones Generales de Normativa Sectorial**

#### **A) Actividades Clasificadas**

Para la regulación de estas actividades será de aplicación:

- Ley 5/1993, de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.
- Decreto 159/1994, de 14 de Julio, con el Reglamento para aplicación de la Ley.
- Decreto 3/1995, de 12 de enero por las que se deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o vibraciones.

#### **B) Vertederos de residuos**

No se permite en todo el término municipal vertederos incontrolados de materiales o residuos, así como su combustión, especialmente los tóxicos y peligrosos o materiales inflamables o contaminantes.

Cualquier instalación de almacenamiento de materiales al aire libre deberá cumplir el Decreto 180/1993 de 24 de julio, de la Junta de Castilla y León (B.O.C. y L. de 04-08-93). Cualquier instalación de este tipo no se podrá ubicar en zonas muy transitadas y se protegerán del impacto visual.

### C) Explotaciones mineras y extracción de áridos

Se ajustarán a la ordenanza reguladora de las actividades extractivas, según apartado 4.7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial.

Precisarán Estudio de Impacto Ambiental y se ajustarán al Decreto 329/1991 sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (B.O.C. y L. de 21-11-91).

Además cumplirán las siguientes condiciones:

- Las explotaciones mineras que cesen en su actividad deberán restituir el medio natural, restaurando taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal. También deberán demoler o retirar las instalaciones o edificaciones.
- Los accesos a las explotaciones serán independientes a los accesos de los núcleos de población, y el transporte de materiales evitará los núcleos urbanos.
- Las escombreras y bolsas de decantación de estas explotaciones se ubicarán en lugares que no afecten al medio natural, evitando especialmente que afecten a los cauces fluviales. También se evitará que los vientos dominantes arrastren materias sobre zonas urbanas, zonas de infraestructuras o zonas de elevado valor natural.

#### D) Estudio de Impacto Ambiental

Toda actividad o actuación sobre el suelo que pueda alterar el equilibrio natural, el paisaje o que produzca cambios en la geomorfología, precisa un Estudio de Impacto Ambiental que justifique que es procedente esa actividad o actuación y justifique las medidas correctoras de las posibles consecuencias negativas de su implantación.

El Real Decreto 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre con el Reglamento de desarrollo, disponen de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en anexo.

- Refinería de petróleo.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones de almacenamiento o eliminación de residuos radioactivos
- Instalaciones siderúrgicas integrales.
- Instalaciones de extracción o transformación de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Autopistas, autovías, líneas de ferrocarril, aeropuertos.
- Puertos comerciales, vías navegables, puertos interiores.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos.
- Grandes presas.
- Primeras repoblaciones con transformaciones ecológicas negativas.
- Extracción a cielo abierto de minerales y carbones.

También la Ley 8/1994, de 24 de junio, y modificaciones de 6/1996, de 23 de octubre, y 5/1998, de 9 de julio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León se establecen otras actividades:

Evaluación ordinaria de impacto ambiental:

- Centrales térmicas, plantas de cogeneración y otras instalaciones de combustión con potencia igual o superior a 50 Mw. térmicos.
- Tostación, calcinación. Aglomeración o sintetización de minerales metálicos en plantas con capacidad superior a 5000 Tn/año de mineral procesado.
- Plantas de fabricación de pasta de papel.
- Plantas de producción de fertilizantes y pesticidas químicos.
- Plantas tratamiento y lavado de minerales con capacidad >100 Tn/h.
- Proyecto de concentración parcelaria cuando entrañen riesgos de transformación ecológica negativa.
- Proyectos de regadío de más de 300 has.
- Proyectos de drenaje de zonas húmedas naturales o seminaturales.
- Cría intensiva de más de 500 UGM según tabla de anexo (A)
- Mataderos municipales o industriales con capacidad de sacrificio > 500 UGM.
- Proyectos de autovías y carreteras de nuevo trazado y las que se sitúen en espacios naturales protegidos.
- Líneas de ferrocarril de nuevo trazado.
- Líneas de transporte de energía eléctrica superiores a 66 KV.
- Fábricas de cemento.
- Centrales hidroeléctricas.
- Estaciones y pistas de esquí.

Evaluación simplificada de impacto ambiental (Anexo II de la Ley).

Conforme al Art. 10, en Espacios Naturales declarados, la evaluación simplificada pasa a ser evaluación ordinaria de impacto ambiental.

Entre otras, no contempladas en el ámbito de Espacios Naturales protegidos:

- Planes Parciales que autoricen proyectos de infraestructura de polígonos industriales.
- Campos de golf e instalaciones anejas.
- Instalaciones de camping de más de 250 plazas.
- Planes Parciales que autoricen proyectos de urbanización en zonas seminaturales y naturales.

Actividades sometidas a auditorias ambientales (Anexo III de la Ley).

Además requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental las actividades señaladas en el Art. 36.1 de la Ley 8/91 de Espacios Naturales de Castilla y León.

- Carreteras
- Presas y minicentrales
- Líneas de transporte de energía
- Actividades extractivas a cielo abierto
- Restauración de montes
- Concentraciones parcelarias
- Modificaciones del dominio público hidráulico
- Instalación de vertederos
- Primeras repoblaciones forestales
- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

#### E) Explotaciones ganaderas

- 1) Se redactará Estudio de Impacto Ambiental para cría intensiva de más de 500 unidades de ganado mayor (UGM) cuando la densidad exceda de 3 UGM por hectárea.

Según el tipo de ganado se puede establecer la equivalencia de la siguiente tabla de equivalencia en UGM:

- Equinos	
> 6 meses	1
< 6 meses	0,4
- Vacuno (toros, vacas y otros)	
> 2 años	1
> 6 meses < 2 años	0,6
< 6 meses	0,3
- Ovino- Caprino	
cualquier edad	0,15
- Porcino	
cerdas de cría > 50 Kg	0,5
cochinillos > 20 Kg	0,027
otros	0,3
- Aves de corral	
pollos de carne	0,007
gallinas ponedoras	0,014
patos, pavos, ocas...	0,03

## 2) Explotaciones agrícolas

Están reguladas por la siguiente legislación sectorial:

- Ley 6/1994, de 19 de mayo, de Sanidad Animal de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 102).
- Decreto 248/1987 de 14 de octubre (B.O.C. y L. nº 102).
- Orden de 17 de marzo de 1997 (B.O.C. y L. nº 59).

Distancias mínimas de colmenares a edificaciones

- Delimitación del suelo urbano: 400 m
- Establecimientos colectivos públicos: 400 m
- Viviendas rurales e instalaciones rústicas: 200 m

#### Distancias mínimas de colmenares a viales

- Carreteras nacionales: 300 m
- Carreteras comarcales: 100 m
- Caminos vecinales: 25 m
- Pistas forestales: 15 m
- Caminos servidumbre paso permanente: 10 m

#### F) Campamentos de Turismo

Será de aplicación el Decreto 168/1996 de 27 de junio de regulación de los campamentos de turismo.

Los campamentos de turismo deberán cumplir para su instalación, la normativa sobre la ordenación urbanística sobre actividades clasificadas y en su caso de evaluación de impacto ambiental.

No podrán ubicarse en los siguientes lugares:

- a) En terrenos situados en barrancos, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
- b) En un radio inferior a 150 m de lugares de captación de agua potable para el abastecimiento de poblaciones.
- c) En las proximidades de los lugares en que se ubiquen actividades clasificadas, correspondiendo en cada caso a la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas la determinación de las distancias adecuadas.
- d) En una distancia de 500 m del entorno de Bienes de Interés Cultural legalmente declarados o que se les haya incoado expediente de declaración en la fecha de solicitud de apertura del campamento.
- e) En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión.
- f) En un radio inferior a 1000 m de terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.



- g) En una distancia inferior a 75 m a cada lado de la red ferroviaria, contados a partir de las aristas exteriores de la explanación.
- h) En una distancia inferior a:
- 150 m de las autopistas y autovías.
  - 100 m de las carreteras nacionales.
  - 75 m de las restantes carreteras.
- Contados a partir de las aristas exteriores de la explanación.
- i) En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de los lagos y lagunas en una distancia de 50 m.
- j) En los montes declarados de utilidad pública y en los consorciados y en las zonas cuyas especiales características medioambientales exijan la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- k) Y, en general, en aquellos lugares que por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

#### G) Piscinas públicas

Será de aplicación el Decreto 177/1992 de 22 de octubre, por el que se aprueba la normativa higiénico – sanitaria para piscinas de uso público.

Son piscinas de uso público las pertenecientes a corporaciones, instituciones, entidades, sociedades, alojamientos turísticos, conjuntos inmobiliarios y comunidades de propietarios, con independencia de que su titularidad sea pública o privada. Quedan excluidas de dicho Decreto 177/1992 las piscinas de uso familiar privado, las de aguas termales, los centros de hidroterapia y otras destinadas a fines médicos.

Para la obtención de la licencia de apertura al público y funcionamiento de la piscina, el titular deberá obtener la preceptiva

licencia municipal según lo previsto en el Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Dicha licencia deberá contar, como requisito previo, con el informe sanitario emitido por el Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social, conforme a lo dispuesto en el citado Real Decreto 2816/1982.

## **2.4. – Catálogo**

### **2.4.1. - Yacimientos Arqueológicos**

Los yacimientos y espacios de interés arqueológico catalogados en el término municipal de Cubillos del Sil se inscribirán en la categoría de **SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**, siguiendo los criterios de definición y delimitación que esta clasificación implica, en el marco de la categoría de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL:

## **Definición**

Constituidos por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

### ***Suelo Rústico con Especial Protección Arqueológica***

Los espacios correspondientes a los yacimientos arqueológicos localizados en el Término Municipal

## **Delimitación**

Se consideran todos los yacimientos que existan, descubiertos o no, dentro del ámbito del Término Municipal, ya sean ruinas, restos, objetos, etc.

En el Municipio de Cubillos del Sil se encuentran catalogados tres yacimientos arqueológicos, según la documentación de la Carta Arqueológica de la Provincia de León, correspondientes a los castros prerromanos de Fresnedo, Finolledo y Castromocho, este último en la localidad de Posadina.

Por otra parte, consideramos como espacio de interés arqueológico en esta zona, únicamente a instancias de consignar su existencia -puesto que su trazado coincide con el una carretera abandonada actualmente y no es susceptible por el momento de actuaciones de protección-, el tramo de una calzada romana, correspondiente a la vía 18 del Itinerario de Antonino, conocida también como *Via Nova*, que comunicaba *Bracara* con *Asturica* por la parte Sur del Convento Jurídico Astur, atravesando por tanto la comarca del Bierzo, con una parte importante de su trazado localizada en el Término Municipal de Cubillos del Sil, pasando al sur de esta localidad y

cruzando el río Sil hacia Congosto por un puente, hoy sumergido bajo las aguas del pantano de Bárcena, del que aportamos una fotografía.

La *Vía Nova* constituye una arteria principal en el conjunto de la red viaria del Bierzo que articulaba las ciudades de la zona con las diversas capitales de los conventos jurídicos próximos: Bracara, *Lucus* y *Asturica*. En su desarrollo este entramado de calzadas unía las ciudades del Bierzo a través de las zonas más bajas, sin comunicar -salvo tramos muy excepcionales, los hábitats castreños. El principal nudo de comunicaciones en este ámbito era la ciudad de *Bergidum Flavium* (Cacabelos), centro de la región minera del Bierzo, en donde confluían tres vías: la 18 (*Vía Nova*), la 19 (*Per loca marítima*) y la 20 (*Ítem Bracara- Asturicam*).

Además de estas vías principales se documentan en la zona berciana otras de carácter más local y por tanto secundario, de las que también se conservan restos o referencias de su paso en la toponimia y otras fuentes históricas.

La *Vía Nova*, que atravesaba el actual municipio de Cubillos del Sil, tuvo un carácter eminentemente comercial, ya que ponía en comunicación las zonas productoras de materias primas con los centros político-administrativos y comerciales, pudiendo considerarse esta calzada como construida ex profeso para el transporte de los importantes recursos auríferos desde el Noroeste a *Artúrica Augusta* y de aquí transportarlos a *Tarraco*.

En el caso de producirse el hallazgo de restos de interés arqueológico en el tramo señalado, como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar, el descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días, e inmediatamente cuando se trate de descubrimientos casuales, según se dispone en el Título V de la Ley 16/1985

de 25 de Junio sobre el Patrimonio Histórico Español, donde se dictaminan asimismo las actuaciones a seguir una vez participado el hallazgo.

Por lo que respecta a la realización de prospecciones y excavaciones arqueológicas en este espacio, corresponde a la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, a través de la Dirección General de Patrimonio, la gestión de dichas actuaciones, según lo estipulado en el Decreto 37/1985, de 11 de Abril, por el que se establece la normativa de excavaciones arqueológicas y paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León.

#### **Condiciones de uso:**

En todas las zonas del Municipio catalogadas como “Suelo Rústico con Especial Protección Arqueológica” serán de aplicación las siguientes normas:

#### **Usos Permitidos:**

Aquellas actividades de aprovechamiento de recursos naturales que sean compatibles y sin causar daños sobre este tipo de suelos como pueden ser: recolección de frutos, setas, actividades cinegéticas y actividades de ocio.

Dentro de las actividades del párrafo anterior no se incluyen las plantaciones forestales, aún con especies autóctonas, ni la realización de cortafuegos ni otras actividades cuya práctica pueda poner en peligro el elemento de interés cultural.

#### **Usos Sujetos a Autorización:**

Obras de rehabilitación, reforma de las construcciones existentes declaradas dentro de la ordenación.

#### **Usos Prohibidos:**

Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Vertidos de residuos sólidos y líquidos.

Plantaciones forestales, aún con especies autóctonas y la realización de cortafuegos.

Excavaciones arqueológicas, obras y operaciones de extracción, conservación y mantenimiento de los restos arqueológicos sin la autorización previa y bajo la inspección de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Dado el caso que durante la realización de cualquier tipo de obra, tanto pública como privada, apareciesen restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada, procediéndose de inmediato a ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Educación y Cultura de León, que dictará las normas que procedan.

### **Medidas de protección:**

La zona de influencia, protección o respeto en cada uno de los tres yacimientos catalogados se establece como una franja alrededor de su ámbito de 100 metros (medida desde el borde efectivo del elemento), donde cualquier actuación requiera el informe favorable del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

#### **2.4.2. - Elementos Arquitectónicos**

##### **1. - Objeto**

La inclusión de un catálogo de elementos arquitectónicos de singular interés, tiene como finalidad su protección y conservación, sometiendo las intervenciones al control de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que deberá garantizar el respeto a la singularidad de los mismos y ayudar a canalizar las ayudas institucionales destinadas a la restauración, consolidación y conservación del patrimonio histórico.

##### **2. - Grado de protección**

En función del valor arquitectónico, urbanístico o de la singularidad del elemento, o establecen cuatro grados de protección.

##### **Grado 1. - Conservación total**

No se podrá alterar ni el uso, ni la forma, ni la imagen.

Se permiten obras de restauración y conservación.

##### **Grado 2. - Conservación formal**

No se podrá alterar la forma ni la imagen.

Se admiten obras de restauración, conservación y adecuación.

##### **Grado 3. - Conservación estructural**

No se podrá alterar la imagen.

Se admiten obras de restauración, conservación, adecuación y ampliación.

#### Grado 4. - Conservación ambiental

Constituye el carácter del conjunto.

Será posible su sustitución, reponiendo su traza, su estética, sus materiales y su tipología.

## **2.5. - Determinaciones Específicas en Suelo Urbano Consolidado**

### **2.5.1. - Calificación**

En el Suelo Urbano Consolidado (SUC), tenemos los siguientes tipos.

#### **SUC – MC. Manzana Cerrada**

Son las zonas centrales de los núcleos urbanos, su tipología es la de edificios adosados, con las alturas señaladas en los planos, definiendo manzanas cerradas sin posibilidades de retranqueo.

#### **SUC – EA. Edificación Agrupada**

Son las zonas, dentro del Suelo Urbano Consolidado, colindantes con el núcleo central. Su tipología es la de edificios adosados de dos alturas, permitiendo un pequeño retranqueo.



### SUC – VA. Vivienda Aislada

Son las zonas exteriores, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Su tipología es la de vivienda aislada de dos alturas, permitiéndose retranquear.

### SUC – D. Dotaciones

Son las zonas reservadas para las distintas dotaciones urbanísticas dentro del Suelo Urbano Consolidado.

### SUC – I. Industrial

Básicamente lo constituyen las instalaciones de Endesa, concretamente las zonas consolidadas por edificaciones e instalaciones.

## ***2.5.2. - Usos Globales***

Los usos permitidos dentro del Suelo Urbano Consolidado son:

- Residencial
- Dotacional
- Actividades terciarias
- Industrial

## ***2.5.3. - Uso Residencial***

De forma pormenorizada el uso residencial en el Suelo Urbano Consolidado, puede ser de los siguientes tipos:

### TIPO A. Vivienda Unifamiliar

Es un edificio de una vivienda, puede estar aislado o adosado a otros.

#### A-1. - Vivienda Unifamiliar Aislada

Edificio en parcela para una sola familia con acceso independiente y exenta de otras edificaciones de carácter residencial.

#### A-2. - Vivienda Unifamiliar Adosada

Edificio en parcela propia o común para una sola familia, con acceso independiente, con pared colindante con otra vivienda. Puede ser:

- Pareada: Si el conjunto es de solo dos viviendas.
- Agrupada: si el conjunto es de al menos tres viviendas.

#### TIPO B. Vivienda plurifamiliar

Edificación en parcela propia o común, compuesta de más de una vivienda, colocadas a distinta altura con un acceso común mediante portal y escalera.

#### **2.5.4. - Determinaciones específicas para los distintos tipos de suelo**

##### a) SUC-MC. Manzana Cerrada

La delimitación del suelo correspondiente a esta ordenanza esta definida en los planos de ordenación del suelo urbano.

- Regulación del uso

El uso predominante es el residencial. Usos permitidos: actividades terciarias no clasificadas y edificios para equipamientos. Usos condicionados: actividades terciarias clasificadas y actividades industriales compatibles con el uso residencial. Usos prohibidos: los demás.

- Condiciones de la edificación

Cumplirán las condiciones generales de la edificación y condiciones generales estéticas. Se recomienda el mantenimiento de la arquitectura tradicional existente y su tipología, mediante la rehabilitación o los diseños de composición de las fachadas para los edificios nuevos.

- Parcela mínima

Aquella que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro y además pueda desarrollarse una vivienda de 80 m<sup>2</sup> útiles. Para parcelaciones se

establece como parcela mínima la que tenga una superficie de 100 m<sup>2</sup> y una fachada de 10 m.

- Alineaciones

Las señaladas en los planos de ordenación que en general es la consolidación de las alineaciones existentes. No se permiten retranqueos.

- Fondo máximo edificable

En planta baja es de 20 m para actividades terciarias o industriales permitidas. Si el uso es residencial o dotacional el fondo máximo es de 14m. En plantas altas el fondo es de 14 m. En planta de sótano el fondo máximo permitido es de 20 m.

- Altura máxima

La altura máxima permitida es baja más una o baja más dos, según zonas, con las excepciones que se indican en los planos de ordenación a los efectos de regularizar las alturas existentes.

La altura mínima permitida será una menos de la máxima.

- Edificabilidad

Es la resultante de aplicar el fondo máximo edificable a la altura permitida en cada caso.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como complemento de la vivienda de la planta inferior, podrá tener una superficie máxima del 60% de la planta inferior y cumplirá las condiciones del apartado 2.3.4.4 de estas Normas.

- Patios

Según normas generales de la edificación.

- Vuelos

Según normas generales de la edificación.

- Aparcamientos

Los edificios de nueva construcción deberán contar como mínimo con una plaza de aparcamiento por cada vivienda. A excepción de los casos que por imposibilidad técnica no puedan cumplir esta condición. Esta imposibilidad deberá justificarse razonadamente. El aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros.

- Condiciones de urbanización

Se aplicará lo establecido en las condiciones generales de urbanización (apartado 1.2.3.5 de estas Normas).

En cumplimiento de los artículos 18 y 22 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para cada edificio es preciso que la parcela tenga la condición de solar o que la adquiriera antes de que entre en uso.

- Cerramientos de parcela

Serán de 2 m de altura y opacos, se realizarán con materiales similares a los de fachada. También se permiten cierres de menor altura formados por zócalo de fábrica de 1 m de altura mínima y rejas o vegetación.

b) SUC-EA. Edificación Agrupada

La delimitación del suelo correspondiente a esta ordenanza esta definida en los planos de ordenación del suelo urbano.

- Regulación del uso

El uso predominante es el residencial. Usos permitidos: actividades terciarias no clasificadas y edificios para equipamientos. Usos condicionados: actividades terciarias clasificadas y actividades industriales compatibles con el uso residencial. Usos prohibidos: los demás.

- Condiciones de la edificación

Cumplirán las condiciones generales de la edificación y condiciones generales estéticas. La tipología es la de edificios adosados, aunque se permiten también edificios con las características de vivienda aislada

definidos en 2.5.4.c). cuyas condiciones de la edificación deberán cumplir. Se recomienda para los diseños de fachadas y cubiertas las características de la arquitectura tradicional.

- Parcela mínima

Aquella que pueda inscribirse un círculo de 6 m de diámetro y además pueda desarrollarse una vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles. Para parcelaciones se establece como parcela mínima la que tenga una superficie de 200 m<sup>2</sup> y una fachada de 12 m.

- Alineaciones

Las señaladas en los planos de ordenación que en general se pretende dotar a las calles con un ancho uniforme.

El retranqueo máximo autorizado para los edificios es de 10 m sobre la alineación. El espacio obtenido en el retranqueo se destinará a jardín privado, no permitiéndose ningún tipo de construcción auxiliar en él.

- Fondo máximo edificable

En planta baja es de 20 m para actividades terciarias o industriales permitidas. Si el uso es residencial o dotacional el fondo máximo es de 14m. En plantas altas el fondo es de 14 m. En planta de sótano el fondo máximo permitido es de 20 m.

- Altura máxima

La altura máxima permitida es baja más una. La altura del alero no sobrepasará los 7 metros.

- Edificabilidad

Es la resultante de aplicar el fondo máximo edificable a la altura permitida en cada caso. En casos de vivienda aislada será de 1 m<sup>2</sup> construido por metro cuadrado de parcela edificable (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como complemento de la vivienda de la planta inferior, podrá tener una superficie máxima del 60% de la planta inferior y cumplirá las condiciones del apartado 2.3.4.4 de estas Normas.

- Patios

Según normas generales de la edificación.

- Vuelos

Según normas generales de la edificación.

- Aparcamientos

Los edificios de nueva construcción deberán contar como mínimo con una plaza de aparcamiento por cada vivienda. A excepción de los casos que por imposibilidad técnica no puedan cumplir esta condición. Esta imposibilidad deberá justificarse razonadamente. El aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros.

- Condiciones de urbanización

Se aplicará lo establecido en las condiciones generales de urbanización (apartado 1.2.3.5 de estas Normas).

En cumplimiento de los artículos 18 y 22 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para cada edificio es preciso que la parcela tenga la condición de solar o que la adquiriera antes de que entre en uso.

- Cerramientos de parcela

Serán diáfanos formados por reja o vegetación, pudiendo llevar un zócalo de fábrica de 1 m de altura realizado con materiales similares a los de fachada. La altura máxima total del cierre será de 2,20 m.

c) SUC-VA. Vivienda Aislada

La delimitación del suelo correspondiente a esta ordenanza esta definida en los planos de ordenación del suelo urbano.

- Regulación del uso

El uso predominante es el residencial. Usos permitidos: actividades terciarias no clasificadas y edificios para equipamientos. Usos condicionados: actividades terciarias clasificadas y actividades industriales compatibles con el uso residencial. Usos prohibidos: los demás.

- Condiciones de la edificación

Cumplirán las condiciones generales de la edificación y condiciones generales estéticas. La tipología es la de edificios aislados. Se recomienda para los diseños de fachadas y cubiertas las características de la arquitectura tradicional.

- Parcela mínima

Aquella que pueda inscribirse un círculo de 12 m de diámetro y además pueda desarrollarse una vivienda de 90m<sup>2</sup> útiles. Para parcelaciones se establece como parcela mínima la que tenga una superficie de 300 m<sup>2</sup> y una fachada de 15 m.

- Alineaciones

Las señaladas en los planos de ordenación que en general se pretende dotar a las calles con un ancho uniforme.

El retranqueo mínimo será de 5 m a la alineación oficial y 3 m a linderos. El espacio definidos por los retranqueos mínimos se destinará a jardín privado, no permitiéndose ningún tipo de construcción auxiliar en él.

- Fondo máximo edificable

En planta baja es de 20 m

- Altura máxima

La altura máxima permitida es baja más una. La altura máxima permitida a la cara inferior del alero será de 7 m y la altura máxima a cumbre será de 11 m.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida es un m<sup>2</sup> construido por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta como complemento de la vivienda de la planta inferior.

- Vuelos

Según normas generales de la edificación.

- Aparcamientos

Los edificios de nueva construcción deberán contar como mínimo con una plaza de aparcamiento por cada vivienda. A excepción de los casos que por imposibilidad técnica no puedan cumplir esta condición. Esta imposibilidad deberá justificarse razonadamente. El aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros.

- Condiciones de urbanización

Se aplicará lo establecido en las condiciones generales de urbanización (apartado 1.2.3.5 de estas Normas).

En cumplimiento de los artículos 18 y 22 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para cada edificio es preciso que la parcela tenga la condición de solar o que la adquiriera antes de que entre en uso.

- Cerramientos de parcela

Serán diáfanos formados por reja o vegetación, pudiendo llevar un zócalo de fábrica de 1 m de altura realizado con materiales similares a los de fachada. La altura máxima total del cierre será de 2,20 m .

d) SUC-D. Dotacional

La delimitación de este suelo esta definida en los planos de ordenación del suelo urbano.

- Regulación del uso

Para cada una de las parcelas de este suelo se establece un determinado uso específico dotacional.



Se podrá autorizar otros usos que contribuyan o complementen a los fines dotacionales previstos del municipio, o incluso otro uso dotacional distinto del inicial, siempre que se justifique la necesidad y adecuación del cambio, con excepción de las zonas verdes y jardines que deberán mantener su uso.

Se permite la vivienda exclusivamente para el personal de vigilancia.

Se permite el garaje aparcamiento ligados a la actividad principal.

- Condiciones de la edificación

Cumplirán las condiciones generales de la edificación y condiciones generales estéticas.

- Parcela mínima

Las parcelas de este suelo son las definidas en los planos. Para parcelaciones se establece como parcela mínima la que tenga una superficie de 100 m<sup>2</sup> y una fachada de 10 m.

*1. - DEQ-AI. Administrativo-Institucional*

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: Baja más dos; 9,50 m a la cara inferior del alero.

Altura mínima: Una menos.

Edificabilidad: La resultante de aplicar el fondo edificable y las alturas permitidas.

Ocupación máxima: 100 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: Permitidos para edificios de dos plantas. No permitidos para edificios de tres plantas.

## 2. - DEQ-CD. Cultural – Docente

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: Baja más dos; 9,50 m a la cara inferior del alero.

Altura mínima: Una menos.

Edificabilidad: La resultante de aplicar el fondo edificable y las alturas permitidas.

Ocupación máxima: 100 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: Se permiten para edificios de dos plantas. No permitidos para edificios de tres plantas.

## 3. - DEQ-SA. Sanitario – Asistencial

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: Baja más dos; 9,50 m a la cara inferior del alero.

Altura mínima: Una menos.

Edificabilidad: La resultante de aplicar el fondo edificable y las alturas permitidas.

Ocupación máxima: 80 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: Permitidos.

## 4. - DEQ-D. Deportivo

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: Sin límite.

Altura máxima: Planta baja, 4,50 m. Si se trata de pabellones deportivos la altura máxima es de 9 m al alero.

Edificabilidad: Un m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de parcela.

Ocupación máxima: 80 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: No se permiten.

#### *5. - DEQ-R. Religioso*

Dado el carácter singular de estos edificios las obras se ajustarán al grado de catalogación, no permitiéndose aumento de volumen ni actuaciones que alteren su arquitectura.

En el caso de un edificio religioso de nueva planta será preciso la redacción de un estudio de detalle en el que se justifiquen las condiciones de aprovechamiento.

#### *6. - DEQ-OE. Ocio y Entretenimiento*

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: No se limita.

Altura máxima: Baja más una; 7,50 m a la cara inferior del alero.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 25 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: No se permiten.

### 7. - DEQ-H. *Hostelero*

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: No se limita.

Altura máxima: Baja más dos; 9,50 m a la cara inferior del alero.

Altura mínima: Una menos.

Edificabilidad:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ocupación máxima: 50 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: No se permiten.

Aparcamiento: Una plaza por cada  $50 \text{ m}^2$  construidos.

### 8. - DEQ-C. *Comercial*

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: Baja más dos; 9,50 m a la cara inferior del alero.

Edificabilidad:  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ocupación máxima: 50 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: No se permiten.

Aparcamientos: Una plaza por cada  $50 \text{ m}^2$  construidos.

### 9. - DEQ-TU. *Turismo*

Alineación: La señalada en los planos.

Retranqueos: Los definidos para el sector en el que está incluido.

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: Baja más dos; 9,50 m a la cara inferior del alero.

Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 75 %

Vuelos: Normas generales de la edificación.

Patios: Normas generales de la edificación.

Áticos: No se permiten.

Aparcamientos: Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

*10. - DEQ-GSE. General sin uso específico.*

Condiciones de aprovechamiento:

Se ajustarán a las condiciones del tipo de equipamiento que se adopte. Si se adopta un uso distinto a los equipamientos definidos, se ajustará a las condiciones del que tenga una mayor similitud.

e) AT. Actividades Terciarias

*AT.1.- Oficinas, despachos y talleres domésticos.*

Comprende las actividades definidas en el apartado 1.2.3.2. -b1. cumplirán las siguientes condiciones:

- Accesos: Los accesos de utilización por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 m. Las puertas de acceso tendrán una dimensión mínima de 0,83 m.
- Altura de pisos: En planta baja la altura mínima interior será como mínimo 2,75 m. En plantas altas compatibles con otros usos será como mínimo 2,50 m. En edificio de uso exclusivo la altura mínima será 3 m en todas las plantas.
- Aseos: Hasta 100 m<sup>2</sup> dispondrán de un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de 150 m<sup>2</sup> se dispondrán independientes para ambos sexos.

No podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que dispondrán de un vestíbulo independiente.

En edificios donde se ubiquen varias actividades terciarias, podrán agruparse los aseos, manteniéndose las condiciones en función de la superficie total.

- Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Los despachos profesionales, talleres domésticos y similares, que se ubiquen en vivienda, cumplirán las condiciones de la vivienda a la que están anexos.

#### *AT.2.- Comercio*

Comprende todo tipo de comercio, bares y restaurantes. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Dimensiones: La dimensión mínima de un local comercial será de 9 m<sup>2</sup>.  
Ningún local podrá servir de paso ni tener comunicación directa con una vivienda.  
Cualquier recorrido interior tendrá una anchura mínima de 1 m, que para grandes establecimientos comerciales será de 1,40 m.
- Escaleras: Se dispondrá entre cada dos pisos al menos una escalera cada 500 m<sup>2</sup> de superficie. Su anchura mínima será 1,30 m.
- Altura de pisos: En planta baja la altura libre interior será como mínimo 2,75 m. En plantas altas compatibles con otros usos será como mínimo 2,50 m. En edificio de uso exclusivo la altura mínima será 3 m en todas las plantas.
- Aseos: Hasta 200 m<sup>2</sup> dispondrán de un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de 200 m<sup>2</sup> se dispondrán independientes para ambos sexos.

No podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que dispondrán de un vestíbulo independiente.

En edificios donde se ubiquen varios comercios, podrán agruparse los aseos, manteniéndose las condiciones en función de la superficie total.

- Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### *AT.3.- Hostelería*

Será de aplicación la Ley 10/1997 de 19 de diciembre de Turismo de Castilla y León.

Así mismo será de aplicación el Decreto 77/86, de 12 de junio, por el que se dictan normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.

Respecto de aquellas condiciones que no estén reguladas en estas Normas o en la normativa autonómica al respecto, será de aplicación la normativa estatal, el Real Decreto 1634/83 de clasificación de establecimientos hoteleros y la Orden de 19 de Julio de 1968 como normas básicas reguladoras del conjunto de derechos y obligaciones que han de regularse en las relaciones entre las empresas y los clientes.

Los establecimientos de hostelería cumplirán las siguientes condiciones:

- Dimensiones: Los dormitorios tendrán como mínimo las dimensiones establecidas para viviendas familiares y dispondrán de armario ropero de dimensión mínima de 80 cm.

Si las habitaciones disponen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa mínimo de vivienda señalados en el apartado

#### 1.2.3.3

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para viviendas familiares.

- Aseos: Todas las habitaciones dispondrán de aseo de dimensión mínima 2 m<sup>2</sup>, pudiendo ser compartido hasta tres habitaciones en los alojamientos de turismo rural.

Los locales de utilización por el público dispondrán de un inodoro y un lavabo para cada sexo independiente, por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de local, con disposición de vestíbulo independiente.

No podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que dispondrán de un vestíbulo independiente.

- Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o por cada tres habitaciones si resultase un número mayor.
- Campamentos de turismo: dispondrán de una parcela mínima de 8.000 m<sup>2</sup>, se especifica su regulación en el apartado 1.2.3.6 de estas normas.

#### *AT.4.- Espectáculos*

En este apartado incluyen cines, teatros, espectáculos, salas de reunión u otras similares.

Se cumplirá el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, según Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Ubicación: Cuando se ubiquen en suelo residencial deberá ser un edificio exclusivo.
- Dimensiones: Cualquier recorrido interior tendrá una anchura mínima de 1,20m.
- Escaleras: Se dispondrá entre cada dos pisos al menos una escalera cada 500 m<sup>2</sup> de superficie. Su anchura mínima será 1,30 m.
- Altura de pisos: La altura libre interior mínima será 3 m en todas las plantas.
- Aseos: Dispondrán de un inodoro y un lavabo por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie útil independientes para cada sexo. No podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que dispondrán de un vestíbulo independiente.



- Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

#### f) EI. Edificación Industrial

El suelo urbano industrial que se desarrolle en futuros polígonos cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>, el frente mínimo será de 20 m y deberá poder inscribirse un círculo de 20 m de diámetro
- Ocupación máxima: 70 %
- Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup> construido por 1 m<sup>2</sup> de parcela.
- Retranqueos: 10 m a fachada y 4 m a linderos.
- Altura máxima: Tres plantas, pero la tercera con una ocupación máxima del 20 %; 10 m al alero y 14 m a cornisa. Para gran industria se permiten cuatro plantas, la cuarta con una ocupación máxima del 20%; la altura máxima será 14 m. al alero y 19 m. a cumbre.
- Uso residencial: Se permite exclusivamente para vigilancia de las instalaciones.
- Uso comercial y oficinas: Se permite cuando esté vinculado a la actividad industrial principal. También se permiten cuando sean actividades de servicio exclusivamente al sector industrial.

En el suelo urbano industrial existente ocupado por las instalaciones de Endesa se pueden autorizar obras de conservación, mantenimiento, consolidación, reparación, rehabilitación, reestructuración, reconstrucción y sustitución de instalaciones existentes, así como obras de demolición o movimiento de tierras. Para las obras de ampliación o nueva planta deberá justificarse la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, así como el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Para cualquier ampliación o modificación del suelo urbano industrial se aplicará lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

g) Espacios libres

Están definidos en los planos de ordenación con la trama correspondiente y con las iniciales ZV zonas verdes y ZD.

Se destinará como mínimo el 50 % de la superficie a la plantación de espacios vegetales.

Se permiten edificaciones auxiliares y complementarias como vestuarios, aseos, almacenes, bar o kiosco. La superficie edificable total ocupará como máximo el 10 % y serán de planta baja.

## **2.6. - Determinaciones específicas en Suelo Urbanizable Delimitado.**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, incluyendo también los necesarios para la conexión del sector al que pertenecen con los sistemas generales existentes, así como su ampliación o refuerzo.

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para las dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales.
- Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargos derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

En el suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, los propietarios tendrán los siguientes derechos:

- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará el aprovechamiento urbanístico de los mismos.
- En tanto no se apruebe el Plan Parcial específico del sector, a usar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar cuando lo acuerde el Ayuntamiento, incluso son demolición de las instalaciones sin indemnización alguna.

#### **2.6.1. - Suele Urbanizable Industrial. Sectores 1,5 y 6**

Sector 1 - Denominación: El Ballo; Superficie 237,460 Ha

Sector 5 – Denominación: El Canal; Superficie 13,544 Ha

Sector 6 – Denominación: El Cachón; Superficie 13,664 Ha

##### **1. - Condiciones de Uso**

- Usos globales: todo tipo de actividades industriales

- Aprovechamiento máximo: se fija en  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de uso industrial. El correspondiente Plan Parcial fijará la edificabilidad y los tipos edificatorios que se contemplen en la ordenación detallada.
- Dotaciones urbanísticas  
Según las definidas en la Ley 5/1999. Los servicios urbanísticos, además de los del propio sector deberán incluir las conexiones con los sistemas generales.  
Deberán cumplirse los parámetros fijados para las dotaciones urbanísticas, equipamientos y espacios libres públicos conforme al Art. 38 de la Ley 5/1999.
- Usos pormenorizados: el plan parcial determinará para cada zona los usos pormenorizados y los usos prohibidos. La vivienda estará vinculada al mantenimiento del uso industrial.
- Condiciones de urbanización:  
Son de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

## 2. – Clasificación de las industrias.

Será de aplicación la legislación de actividades clasificadas, protección del medio ambiente y demás normativa sectorial.

A los efectos de estas normas se efectúa la siguiente clasificación:

- Grandes industrias: las que se desarrollan en parcelas de superficie igual o superior a  $5.000 \text{ m}^2$ .
- Medianas y pequeñas industrias: Las que se desarrollan en parcelas de superficie inferior a  $5.000 \text{ m}^2$ .

Además de esta clasificación se establece la siguiente clasificación por el grado de peligrosidad:

a) Industrias peligrosas:

Nucleares y radiactivas

Producción, transporte y distribución de gas, petróleo y sus derivados.

Industria química y de refino.

Almacenamiento de combustibles, objetos o materiales con riesgo de incendio o explosión.

Emisión y manipulación de organismos patógenos.

Tratamiento recuperación y eliminación de residuos.

Fábricas de azúcar con destilería de alcoholes.

Fabricación y rectificación de alcoholes.

Refinerías de aceite de oliva con disolventes combustibles.

Industrias de clasificación, teñido y blanqueo de lanas.

Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas de impermeabilización.

Alquitranado y creosotado de la madera, obtención de corcho e industrias de caucho.

Industrias de neumáticos y cubiertas.

Industrias de nailon, perlon y fibras artificiales.

Fabricación de explosivos y pirotecnia.

Fabricación de productos farmacéuticos.

Fabricación de pinturas, barnices, tintes, ceras, parafinas, adhesivos y productos aromáticos.

Hornos de coque.

b) Industrias no peligrosas:

Industrias en general que por su naturaleza pueden ser clasificadas como molestas, insalubres o nocivas, pero no peligrosas.

En el correspondiente plan parcial que desarrolle casa sector industrial, podrá establecer determinaciones específicas sobre la clasificación de las industrias y sobre las condiciones de uso y de la edificación.

### 3. - Condiciones de la edificación

- Parcela mínima: se establece como parcela mínima indivisible la de 1000 m<sup>2</sup>.
- Agrupación: se permite agrupar parcelas para formar una de mayores dimensiones.
- Segregación: se permite la división de parcelas siempre que cumplan la dimensión de parcela mínima.
- Alineaciones y frentes de fachada: se definirán en el Plan Parcial.
- Edificabilidad máxima permitida: será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima permitida: Como norma general será de 10 m, la forma de medirlos es la definida en las Normas Urbanísticas. Para gran industria, la altura máxima permitida será de 14 m. En ambos casos se exceptúan los elementos singulares y justificando la necesidad por razones del proceso industrial.
- Ocupación máxima de la parcela: 70 %
- Retranqueo mínimo a viales: 10 m
- Distancias a otros linderos: 4 m. Para gran industria 8 m.
- Plantas permitidas: tres plantas, cuatro para la gran industria pero la última permitida con una ocupación máxima del 20 %
- Usos permitidos:

Industrial: El Plan parcial establecerá las distintas categorías.

Dotacional: Permitido en todos sus tipos

Comercial y oficinas: permitido pero como complemento de la actividad industrial o como servicio al propio sector industrial.

Vivienda: permitido para mantenimiento de la actividad industrial.

- Plaza de aparcamiento: Se preverá al menos una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles.
- Condiciones estéticas: Se establecerán en el correspondiente Plan Parcial y de conformidad con las condiciones generales estéticas de las Normas Urbanísticas.

Con los estándares establecidos se garantiza el cumplimiento del Art. 36.1.d de la Ley 5/1999 en el que se determina que la ocupación máxima del terreno para construcciones de uso industrial o servicios no será superior a 2/3 de la superficie del sector.

### **2.6.2. - Suelo Urbanizable Residencial**

Sectores: 2 (5,777 Ha); 3 (12,351 Ha); 4 (24,379 Ha); 7 (8,648 Ha)y8 (7,208 Ha) en Cubillos, un sector en Finolledo (0,972 Ha) y dos sectores en Fresnedo 1(1,131 Ha) y 2( 2,536 Ha).

#### **1. - Condiciones de uso**

- Usos globales: Uso predominante el residencial. Se permiten usos dotacionales, actividades terciarias e industrial compatible con el residencial.
- Dotaciones urbanísticas: Las definidas en la Ley 5/1999 con los parámetros correspondientes.
- Usos pormenorizados: Se determinarán en un plan parcial.
- Se destinará a viviendas con algún régimen de protección el 10% del aprovechamiento lucrativo total.
- Condiciones de urbanización: Las definidas en el apartado 1.2.3.4.

#### **2. - Condiciones de la edificación**

- Tipología de la edificación: deberá ser aislada o adosada con las mismas características que se definen en el apartado 2.5.1.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Agrupación y segregación: Se permiten siempre que cumplan las dimensiones de parcela mínima.
- Alineaciones: Se definirán en un plan parcial.
- Edificabilidad máxima permitida: será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la parcela: 30 % para el uso industrial y 50 % para otros usos.
- Altura máxima: Baja más una.
- Retranqueos mínimos: 10 m a fachada y 4 m a linderos.
- Aparcamientos: Al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Condiciones estéticas: Se establecerán en un plan parcial.

## **2.7. - Determinaciones específicas en Suelo Rústico**

### **2.7.1 - Normas Urbanísticas Generales en Suelo Rústico**

Serán de aplicación todas las determinaciones relacionadas con todas las normas urbanísticas generales.

Las determinaciones que se especifican a continuación serán de aplicación en todo el territorio Municipal de Cubillos del Sil clasificado como “*Suelo Rústico*”.



#### A.- Condiciones Generales de Edificación

Las nuevas edificaciones de usos admisibles o dotaciones que hayan de emplazarse en suelo rústico, contarán con las autorizaciones administrativas que exige la legislación vigente y se someterán a las condiciones generales y específicas correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Desde la legislación urbanística se trata de evitar la creación de injustificada de nuevos núcleos de población, entendiéndose como tales: *“aquellos agrupamientos de edificaciones según la estructura de un sistema social ordenado que, a partir de cierto grado de desarrollo, requieren el tratamiento propio de una sociedad de carácter urbano”*, por lo que se intenta que las edificaciones residenciales autorizadas en suelo rústico tiendan a la dispersión para garantizar su carácter aislado conforme al Art. 44.2.d) Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999.

Únicamente podrán autorizarse edificaciones residenciales con carácter de uso excepcional conforme a los arts. 23.2.e) y 25 Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, y con las condiciones generales y específicas establecidas para dicho tipo de suelo en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Los edificios existentes en suelo rústico, contruidos sin licencia de obras y sin servicios urbanísticos completos, mantienen su situación irregular tras la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, teniendo la consideración de disconformes con el Planeamiento o fuera de ordenación exceptuando los edificios de arquitectura tradicional *existentes* (cabañas, molinos, fraguas, chozos,...) pudiendo rehabilitarse y destinarse a usos compatibles, incluido el uso residencial unifamiliar salvo si es zona de riesgo de inundación a juicio de la Confederación Hidrográfica del Norte.

#### B.- Condiciones Generales Higiénico Sanitarias.

### *1 - Abastecimiento de Agua.*

No se podrá autorizar ninguna construcción hasta que no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de la red municipal o bien otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc. Deberá tramitarse autorización ante el Ayuntamiento mediante Memoria justificativa de lo expuesto anteriormente, previa autorización ante la Confederación Hidrográfica del Norte si el origen del suministro no es la red municipal.

### *2 - Evacuación de Aguas Residuales.*

Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

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

Si no existiese la citada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes o cauces fluviales (cumpliendo con la normativa de vertidos), previa depuración por medio de: fosas sépticas, tanques Imhoff o plantas depuradoras.

Queda prohibida la implantación de pozos absorbentes en aquellas zonas que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

Todo vertido industrial ganadero o similar, que contenga elementos de contaminación tanto biodegradables, como química no biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación del órgano competente, previa licencia con arreglo a al Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

En todo caso se cumplirán la Ley de aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y la Ley de los ecosistemas de acuáticos y de regulación de la pesca de Castilla y León.

### *3 – Iluminación y ventilación.*

Todas las habitaciones de viviendas, dispondrán de ventanas con una superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseos.

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

Con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada.

Los locales de uso distinto al de la vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### *4 - Vertidos Industriales y Actividades Extractivas.*

Cumplirán el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas de Castilla y León

Caso de ser necesaria la instalación de lavadero, este será de circuito cerrado.

Queda prohibido el uso de sustancias químicas nocivas que representen un perjuicio para la fauna, la flora o el posible uso posterior de los recursos afectados.

El vertido de aguas subterráneas provenientes de galerías o pozos se realizara previo tratamiento adecuado de depuración.

En todo caso se cumplirán la Ley de aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y la Ley de los ecosistemas de acuáticos y de regulación de la pesca de Castilla y León.

### *C.- Condiciones Generales Estéticas.*

Toda construcción ubicada en suelo rústico deberá acomodarse a las condiciones ambientales del entorno.

Se exigirá que las nuevas construcciones cumplan las condiciones estéticas generales y específicas de cada Zona antes de ser puestas en uso, y se podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las mismas, conforme al Art. 9 LUC y L/99.

#### *1. - Preservación de vistas panorámicas.*

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

#### *2. - Materiales en fachadas y cubiertas.*

Los materiales en fachadas deberán adaptarse al carácter constructivo de la zona, tales como la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales de la zona (ocres, blancos, grises). Se prohíben otros tipos de materiales, salvo que se justifique su adecuación ambiental en proyecto redactado por técnico competente.

Los materiales en cubiertas deberán adaptarse al carácter constructivo de la zona siendo la pizarra negra como material predominante, tolerándose la teja roja

Se prohíben otros tipos de materiales, salvo que se justifique su adecuación ambiental en proyecto redactado por técnico competente.

### *3. - Cerramientos de parcelas.*

Los cierres serán cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionales. Pueden ser: vegetales (especies autóctonas), de alambrada con postes de madera, mampostería o fábricas enfoscadas y pintadas en colores acordes con el entorno.

Los cierres no rebasaran la altura de 1 m. sobre el nivel del terreno, medido a ambos lados del cierre. Se permitirán alturas mayores, cuando tratándose de instalaciones de utilidad pública e interés social sea absolutamente imprescindible en función de la naturaleza de la instalación, y con autorización Municipal.

En parcelas en las que se haya autorizado un uso excepcional de suelo rústico, los cierres podrán estar compuestos por zócalo de fábrica de 0,80 m de altura y un metro más de altura de material traslúcido (malla, celosía o similar), en todo caso en colores armónicos con el entorno.

Los cierres que sean muros de contención podrán ser de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,5 m. Estas instalaciones, realizadas cuando sean funcionalmente necesarias, precisarán de

una pantalla vegetal con especies autóctonas para reducir el impacto sobre el paisaje. Si fuera preciso un complemento de cierre, el muro deberá cumplir las características anteriormente citadas.

Deberán cumplir lo previsto en el artículo 34 f de la Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres.

Los cierres definitivos de fábrica se separarán un mínimo de 5 m del eje de los caminos vecinales y 4 m del eje del resto de caminos. Estas separaciones no es necesario que las cumplan los cierres provisionales de postes y alambrada para aprovechamiento agropecuario de las fincas, que podrán cerrar por el límite de las mismas.

#### D.- Condiciones Generales de Uso.

Se permiten de forma general los usos ligados a la explotación de los recursos y al mantenimiento y servicio de las infraestructuras, y otros usos que deban estar situados necesariamente en el suelo rústico.

La vivienda unifamiliar aislada se tolerara según las condiciones definidas en estas normas; Casetas, merenderos y similares deberán cumplir las condiciones exigidas a la vivienda unifamiliar aislada.

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser considerada de utilidad pública deberá aportarse informe de la administración competente en la materia sobre la necesidad o conveniencia de su instalación.

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable en suelo rústico por su interés social se tendrán en consideración los siguientes aspectos:

- Que se trate o no de edificios, instalaciones o usos que en virtud de una real demanda social no sean encajables en el medio rural para su eficaz desarrollo.

- Que en el caso de preverse usos recreativos, éstos sirvan o no para una mejora de la oferta complementaria de esparcimiento de los residentes en la provincia que no resulte posible disfrutar dentro del medio urbano.

Previo a su construcción, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá exigir la redacción de un Plan Especial en el que se resuelvan satisfactoriamente los accesos, el abastecimiento de agua y energía y la evacuación de aguas residuales, minimizando la agresión al medio en el que se ubica

#### *E.- Movimientos de Tierras y Desmontes.*

Con carácter general se respetaran los perfiles naturales del terreno. Cualesquiera intervención que precise la realización de movimiento de tierras (desmontes o terraplenes con altura superior a 5 metros), deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el artículo 16.3.2ª del TR de la LS (RDL 1 / 1992).

Los movimientos de tierras precisaran licencia, que se otorgara a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje mediante Estudios de Impacto Ambiental o bien Estudios de Adecuación Ambiental.

Según la finalidad de la excavación y una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno, se procurara no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta.

Durante las obras se tomaran medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas y accidentes de viandantes.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc. deberán ser tratados

adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

#### *F.- Protección del Medio Ambiente*

Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología de la zona, necesitará de un Estudio de Impacto Ambiental, que justifique la corrección de sus posibles consecuencias negativas.

Para aquellas actuaciones excluidas de la exigencia de Estudio de Impacto Ambiental por la legislación vigente, pero que se encuentren sujetos entre los usos condicionados por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, deberá presentarse, por parte del promotor, un Estudio de Adecuación Ambiental justificativo de cumplimiento de la legislación vigente y de las citadas Normas. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal, o en su caso, imponer las oportunas correcciones.

#### *G.- Distancias de Plantación de Árboles.*

##### *1.- Distancias de plantación de árboles con respecto a linderos:*

Se distinguen dos zonas de plantación atendiendo a la distancia de plantación con respecto a los linderos de fincas:

##### ***- Zona de Plantación Limitada.***

Abarca las áreas de regadío y de protección agrícola.

- Árboles forestales: - Chopo y pino: a 15 metros del lindero.
  - Resto de árboles: a 10 metros del lindero.
- Árboles frutales bajos ( hasta 6 metros de altura): a 4 metros del lindero.



Para árboles que sobrepasen los 6 metros de altura se tomará la distancia con respecto al lindero igual a la altura del árbol.

- Arbustos y cultivos de vid: a 3 metros del lindero.

En todos los casos se puede reducir la distancia de plantación por acuerdo de las dos partes.

#### ***- Zona de Plantación Ordinaria.***

Abarcas las áreas de secano y sin protección agrícola.

- Árboles forestales: a 4 metros del lindero.
- Árboles frutales bajos ( hasta 6 metros de altura): a 3 metros del lindero.
- Arbustos y cultivos de vid: a 2 metros del lindero.

Las fincas que lindan con Zonas de Plantación Limitada se rigen por las distancias determinadas para éstas últimas.

En todos los casos se puede reducir la distancia de plantación por acuerdo de las dos partes.

#### *2.- Distancias de plantación de árboles con respecto a carreteras y caminos:*

- Árboles forestales: - respecto a carreteras: 15 metros.  
- respecto a caminos: 4 metros.
- Árboles frutales bajos: a 4 metros en ambos casos.
- Arbustos y cultivos de vid: a 2 metros en ambos casos.

#### *H.- Condiciones específicas de la Edificación según su destino.*

##### *1.- Edificación destinada a vivienda familiar:*

Tipo de edificación: Unifamiliar aislada.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 10% de la superficie.

Altura máxima: Dos plantas; 7 metros al alero.

Separación mínima a linderos: A vías públicas 10 m.; al resto de los linderos la misma que la altura, en ningún caso inferior a 5 m.

Deberá cumplir además las condiciones generales de la edificación, las condiciones generales estéticas del apartado 2.3 y las normas urbanísticas generales del apartado 2.7.1.

Todo proyecto de la edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

### *2.- Edificación destinada a la producción agrícola o agropecuaria:*

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 20% de la superficie.

Altura máxima: 5 m. del alero y 7 a cumbre.

Separación mínima a linderos: a vías públicas 10 m.; al resto 5 m.

Cumplirán las disposiciones de aplicación de la normativa sectorial. Se cumplirán además las condiciones generales estéticas del apartado 2.3 y las normas urbanísticas generales del apartado 2.7.1.

Todo proyecto de edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

### *3.- Edificaciones destinadas a servicios urbanos e infraestructuras:*

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: No se establece, justificándose la necesidad de su ubicación.

Ocupación máxima: 20% de la superficie.

Altura máxima: Dos plantas y 7 m. al alero, esta altura podrá rebasarse cuando las características técnicas lo requieran, previa justificación.

Separación mínima a linderos: 5 m.

Todo proyecto de edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

#### *4.- Edificaciones destinadas a usos industriales o mineros:*

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: 3.000 m.

Ocupación máxima: 10% de la superficie.

Altura máxima: Dos plantas y 7 m. al alero, esta altura podrá ser superada por elementos concretos de la edificación necesarios para el proceso constructivo, previa justificación técnica de esos elementos.

Separación mínima a linderos: 10 m.

Deberán cumplir las condiciones generales estéticas definidas en el apartado 2.3 y las normas urbanísticas generales del apartado 2.7.1.

Todo proyecto de edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

#### *5.- Edificios destinados a campamentos de turismo, deportivos y ocio:*

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: 8.000 m.

Ocupación máxima: 6 % de la superficie.

Altura máxima: Dos alturas y 7 m. al alero.

Separación mínima a linderos: 10 m.

Deberán cumplir las condiciones generales estéticas definidas en el apartado 2.3 y las normas urbanísticas generales del apartado 2.7.1. así como la normativa sectorial aplicable.

Todo proyecto de instalación o edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

*6.- Edificios destinados al mantenimiento del medio natural:*

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 6 % de la superficie.

Altura máxima: Una planta y 4 m. al alero.

Separación mínima a linderos: 10 m.

Deberán cumplir las condiciones generales estéticas definidas en el apartado 2.3 y las normas urbanísticas generales del apartado 2.7.1.

Todo proyecto de edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

*7.- Edificios destinados a actividades culturales o científicas:*

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 6 % de la superficie.

Altura máxima: Una planta y 4 m. al alero.

Separación mínima a linderos: 10 m.

Deberán cumplir las condiciones generales estéticas definidas en el apartado 2.3 y las normas urbanísticas generales del apartado 2.7.1.

Todo proyecto de edificación deberá justificar la adecuación ambiental de la misma.

*8.- Construcciones auxiliares:*

En este grupo incluimos las casetas agrícolas, tendejones agropecuarios o almacenes, etc., en general pequeñas edificaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de una sola planta.

Parcela mínima: No se establece, podrá edificarse una por parcela.

Superficie máxima: 25 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3 m. al alero y 4,20 a cumbre.

Separación mínima a linderos: 5 m. a los caminos, permitiéndose adosar a uno de los linderos.

Deberán cumplir las condiciones generales estéticas definidas en el apartado 2.3.

Para su autorización el solicitante deberá presentar memoria valorada, redactada por técnico competente, en la que se justifique la adecuación ambiental de la misma.

## **2.7.2 - Normas Urbanísticas Particulares en Suelo Rústico.**

### **2.7.2.1 - Suelo Rústico Común.**

#### **Definición**

Constituidos por terrenos no incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico de los apartados siguientes a éste.

Se engloban aquí todos los espacios que por intención en una planificación de uso futuro (en proyecto) , no se encuadran en ninguna de las categorías siguientes con catalogación de uso definido.

#### **Delimitación**

Corresponden a este tipo de suelo las zonas señaladas en el plano de ordenación y usos del suelo:

**Condiciones de uso.**

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

**Usos Recomendados.**

Aprovechamientos humanos, incluidos los industriales.

**Usos Permitidos.**

Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

La realización de dichas actividades no inhibe de la obtención de los permisos necesarios por parte de la administración competente.

**Usos sujetos a Autorización.**

Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

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

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población

### **Condiciones de edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

#### **2.7.2.2 - Suelo Rústico de Entorno Urbano.**

##### **Definición.**

Constituidos por los terrenos contiguos a los núcleos de población que en el planeamiento se estima necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.

##### **Delimitación**

Se delimitan dos zonas diferenciadas de Suelo Rústico de Entorno Urbano:

##### **Zona 1**

Terrenos ubicados en los alrededores del Núcleo de población de Cabañas de la Dorniña (dos áreas delimitadas).

##### **Zona 2**

Terrenos situados en las inmediaciones del Núcleo de población de Cubillos del Síl (seis áreas delimitadas).

##### **Usos Recomendados**

- Ocio al aire libre, con infraestructura básica (aparcamiento y sistema de saneamiento de residuos y vertidos) en caso de estimarse necesaria.

##### **Usos Permitidos**

- Ocio.
- Aprovechamiento de recursos naturales, recolección de frutos, setas maleza y leña, siempre y cuando se mantengan las condiciones naturales que dan la característica de esparcimiento del lugar.

### **Usos sujetos a Autorización**

- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

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

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

### **Usos Prohibidos**

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales comerciales o de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.



- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

- Actividades cinegéticas, por considerarse estos espacios “*zonas de seguridad*”, y hasta un límite periférico de 100 metros alrededor del terreno de ocio desde la última edificación habitable.

### **Condiciones de edificación.**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

Las instalaciones de ocio ubicadas en esta zona deberán favorecer y facilitar en lo posible las condiciones de ocio del espacio, procurando al público asistente las dotaciones que presten mayor comodidad para el uso del entorno.

En la urbanización de espacios públicos se deben considerar la obligatoriedad de cumplimiento de los requerimientos del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Castilla y León.

Se permitirá la construcción de pequeñas edificaciones, siempre que su vocación de uso así lo requiera (fuente, kiosco, contenedores de basura)

Los elementos de mobiliario urbano deberán ser adecuados en cuanto a su estética, situación, seguridad, diseño y adecuación a su uso.

Como norma general, todas las instalaciones que se edifiquen en estas zonas deberán mantener las características naturales de estos terrenos, permitiendo su integración en el paisaje y consolidando sus valores de “áreas de transición”.

### **Condiciones estéticas.**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

Las instalaciones deberán mantener las condiciones estéticas del entorno, para facilitar las actividades de ocio y esparcimiento, sin crear espacios con manifiesta apariencia antrópica.

Los cierres de las parcelas destinadas a este fin deberán realizarse con materiales, estructura y forma, según se detalla en las condiciones generales.

### **2.7.2.3 - Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional**

#### **Definición**

Constituidos por los terrenos que precisen de una protección especial con el fin de preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

Se engloban aquí las Vías Pecuarias.

Se incluyen también las formaciones forestales de castaños, con aprovechamiento tradicional, aun formando parte también del punto “ 2.7 - Suelo Rústico con Protección Natural”, ya que son testimonio vivo de los sistemas de aprovechamiento tradicionales que se han venido practicando en la zona, conformando con el tiempo un elemento importante tanto en el paisaje como en el ecosistema del municipio.

Se ha decidido incluirlo en ambas categorías puesto que no se crea ningún problema de incompatibilidades al tipificar este área en dos niveles de protección.

#### a). - VÍAS PECUARIAS O CAÑADAS.

Se rigen según la Ley de Vías Pecuarias: Ley 3/1995, de 23 de marzo.

#### **Definición.**

Rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el transito ganadero

Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirados en el desarrollo sostenible y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Dentro del “Proyecto 2001” se recoge como objetivo la conservación de las Vías Pecuarias o Cañadas, como corredores ecológicos que unen del sur al norte toda la península Ibérica, a través del fomento de las actividades tradicionales como la trashumancia y puesta en marcha usos alternativos que favorezcan la incorporación activa de la población rural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma y, en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Las vías pecuarias se denominan con carácter general:

Cañadas: son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.

Cordeles: cuando su anchura no sobrepasa los 37,5 metros.

Veredas: anchura no superior a los 20 metros.

Las cañadas se consideraran como ámbitos de paseo y habrán por tanto de ser elementos importantes en la determinación de la estructura urbana.

La presencia de infraestructuras tradicionales de las cañadas, como son los abrevaderos, descansaderos, majadas, ventas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que se determine por acto administrativo de clasificación.

Estas infraestructuras proporcionan un valor cultural con aprovechamiento turístico que ha de ser conservado y fomentado.

### **Delimitación.**

Se han investigado tres Vías Pecuarias dentro del Termino Municipal de Cubillos del Sil. Estas quedan reflejadas en la cartografía del termino municipal y se describen a continuación:

- a) - Antigua carretera nacional, actualmente municipal: Carretera Cubillos - Cabañas Raras (comprende la parte de la carretera dentro del termino municipal de Cubillos, desde el pantano de Barcena hasta el polígono industrial de Cabañas Raras).
- b) - Comarcal C-631: Ponferrada - Toreno. Proviene desde Ponferrada hasta la rotonda de entrada al municipio de Cubillos. Desde esta rotonda enlaza hacia el Norte mediante la autovía Cubillos - Toreno.
- c) - Camino con orientación Sur - Norte, que en su parte Sur es divisoria del termino municipal de Cubillos con Cabañas Raras, asciende hacia el Norte separándose de la divisoria, atraviesa la localidad de Fresnedo, y sale del Municipio por el paraje denominado Santo Domingo hacia la localidad de Tombrio. En el paraje denominado Santo Domingo se cree que había un descansadero

### **Condiciones de uso**

En todas las zonas del municipio catalogado como “*Vías Pecuarias*” serán de aplicación las siguientes normas:

### **Usos recomendados**

- Aprovechamientos tradicionales.
- Transito y pastoreo de ganado en régimen extensivo.
- Se preverá el arbolado de los caminos y cañadas.
- Conservación y mejora de las infraestructuras de las cañadas.
- Mantenimiento del estado natural del entorno.
- Fomento de actividades culturales y de ocio.

**Usos Permitidos:**

- Aprovechamiento ganadero: pastoreo y tránsito.
- Usos tradicionales, que siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Comunicaciones rurales y el Tránsito de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso del ganado, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- Labores de mantenimiento del sistema productivo tradicional como son labores de poda, limpieza de matorral, etc.
- Plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
- Usos complementarios: Actividades de ocio en la naturaleza sin provocar modificación ni instalación de infraestructuras en el medio, como actividades de senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito de ganado.

**Usos Sujetos a Autorización:**

- Para la realización de actividades reguladas por la legislación, se requerirán los permisos oportunos por parte de la administración de la Comunidad de Castilla y León.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, que mantengan las características tradicionales en cuanto a materiales de construcción para reducir lo menos posible el impacto sobre el paisaje, favoreciendo la calidad del aprovechamiento como recurso turístico del lugar.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier servicio público, o porque se aprecie la necesidad de

su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre y cuando se respeten los valores tradicionales y naturales de la zona.

- Circulación de vehículos motorizados no agrícolas, con carácter excepcional y para uso específico y concreto, quedando excluidos para dicha autorización en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

- Ocupaciones temporales, por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada. Por razones de interés particular se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de aquél. Dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a 10 años, sin perjuicio de renovación, deberán someterse a información pública y contar con un informe del Ayuntamiento. Considerándose éstas como usos complementarios si son con fines de ocio.

- Los aprovechamientos sobrantes, frutos y productos no utilizados por el ganado en el normal tránsito: recolección de castañas, setas, corta de malezas, aprovechamiento de leñas de las podas y clareos, aprovechamientos de frutos y otras actividades siempre que no perjudiquen los valores económicos tradicionales y naturales del asentamiento, tendrán carácter temporal y plazo no superior a 10 años, y su otorgamiento se realizará con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia.

- Tala de árboles adultos; considerados estos los árboles que alcanzan la “edad de corta”, que varía entre los 12 y 30 años, dependiendo de la especie.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

### **Usos Prohibidos:**

- La Junta de Castilla y León podrá establecer restricciones temporales a los usos complementarios permitidos y autorizables por razones motivadas en la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y practicas deportivas tradicionales.

- Actividades cinegéticas, por considerarse estos espacios “*zonas de seguridad*” en una franja de 25 metros de anchura a ambos lados, salvo permiso expreso del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, fijándose las condiciones para cada caso.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

- Usos industriales comerciales o de almacenamiento así como las construcciones vinculadas a los mismos.

- Vertidos de residuos sólidos y líquidos sin previa depuración.

- Instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de acto que impidan el transito de ganado o previsto para los demás usos.

### **Condiciones de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen deberán respetar las anchuras propias de las vías pecuarias, medida en el eje del camino actual reconocible, salvo que exista constancia de otro trazado.

En las zonas consideradas *Extensiones* y *Descansaderos* se podrán construir refugios de pastores o con otro fin motivado, siempre de titularidad pública, y usando los materiales tradicionales del lugar, con edificación de altura y extensiones también tradicionales (planta baja y superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>).

Todas las instalaciones temporales que con autorización administrativa, previo permiso motivado, procedan a ubicarse dentro de la vía pecuaria deberán ser siempre desmontables, desmantelándose inmediatamente después de transcurrir la actividad para la que fueron instaladas.

### **Condiciones estéticas**

La administración local deberá velar por mantener y mejorar las condiciones estéticas de las vías pecuarias, con el objetivo de crear condiciones lo más naturales posibles, mediante la plantación de especies autóctonas, como en la creación de mejoras e instalaciones usando materiales tradicionales.

En todo caso se exigirá la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares que motivan la protección.

Cumplirán las condiciones del apartado 2.7.1. de estas normas.

### b) - FORMACIONES BOSCOSAS DE CASTAÑOS

#### **Definición.**

Se incluyen en este apartado las formaciones boscosas de castaños, por ser este un espacio natural a proteger y un aprovechamiento tradicional



de recursos en la comarca del Bierzo, merecedor de una especial protección y fomento, a la vez, constituyen lugares con aprovechamiento cinegético, fuente de otros recursos como frutos y setas, aprovechamientos apícolas y posibilidad de aprovechamiento paralelo en cuanto a zonas de ocio con la modalidad de senderismo o bicicleta de montaña.

Por sus características cabe incluirlo también dentro del apartado de suelo rústico con protección natural, con el fin de mantener y mejorar las características ecológicas que le dotan de su singularidad, y según el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de urbanismo de Castilla y León; *“Cuando puedan corresponder varias categorías, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicaran de forma complementaria; en este caso si se produce contradicción entre dichos regímenes se aplicará el que otorgue mayor protección”*.

En este caso se ha optado por la inclusión de este suelo en ambas categorías, otorgándole condiciones de aprovechamiento y mejora de las condiciones que hacen de él un espacio fuente de recursos tradicionales de la Comarca del Bierzo.

### **Delimitación.**

#### ***Localidad: Fresnedo***

La zona Norte de Fresnedo, en ambas laderas del arroyo Pumarín, aparecen castañales con manchas de viñedos y otros cultivos.

Esta zona se considera como un valor económico local que es preciso mantener, además del alto valor como recurso natural, cultural, cinegético, paisajístico y turístico, que debe ser potenciado en futuros planes de aprovechamiento y uso sostenible, con el fin de evitar deterioros

ocasionados por un aprovechamiento mal gestionado, la degradación o pérdida de territorio útil.

### ***Localidad: Finolledo***

Situados en la zona Norte y Oeste de Finolledo, tal y como se indica en la cartografía adjunta.

Al igual que la zona anterior, mantiene un elevado grado de conservación de sus características naturales y se perfila como zona de alto valor cultural, cinegético, económico (debido a los aprovechamientos tradicionales) y turístico. Se protege y potencia de cara al futuro mantenimiento de sus características y para evitar su gestión inadecuada.

### **Usos recomendados**

- Mantenimiento y mejora de las características naturales del entorno.
- Aprovechamiento tradicional de castañas.
- Fomento de actividades culturales y de ocio.
- Transito y pastoreo de ganado en régimen extensivo.

### **Usos Permitidos:**

- Todas aquellas actividades características y tradicionales del asentamiento como los aprovechamientos naturales: recolección de castañas, setas, corta de malezas, aprovechamiento le leñas de las podas, aprovechamientos de frutos, actividades cinegéticas y pesca, ocio, senderismo y otras actividades que no perjudiquen los valores naturales y económicos tradicionales del asentamiento.

- Labores de mantenimiento del sistema productivo tradicional como son labores de poda, clareo, limpieza de matorral, etc.

Para la realización de actividades reguladas por la legislación, se requerirán los permisos oportunos por parte de la administración de la Comunidad de Castilla y León.

**Usos Sujetos a Autorización:**

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, que mantengan las características tradicionales en cuanto a materiales de construcción para reducir lo menos posible el impacto sobre el paisaje, favoreciendo la calidad del aprovechamiento como recurso turístico del lugar.

- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre y cuando se respeten los valores naturales y los valores económicos tradicionales de la zona.

- Aprovechamientos de pastos y malezas quedan sujetos a autorización administrativa de la entidad Local.

- Tala de árboles adultos; considerados estos los árboles que alcanzan la “edad de corta”, que varía entre los 12 y 30 años, dependiendo de la especie. No se consideran en este apartado las labores de poda, clareo, limpieza de matorral, etc. consideradas estas como labores de mantenimiento del sistema productivo tradicional.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

**Usos Prohibidos:**

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- Vertidos de residuos sólidos y líquidos sin previa depuración.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- Plantaciones de especies forestales distintas a las frondosas, salvo que por razones motivadas produzcan un beneficio sobre el sistema forestal existente.

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

#### **2.7.2.4 - Suelo Rústico con Protección Agropecuaria**

##### **Definición**

Constituido por los terrenos que el planteamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

En el suelo rústico con protección agropecuaria se engloban las áreas de agricultura de regadío, las de secano y los prados de siega.

Hay que tener en cuenta que se utilizan otros espacios como zonas de pastos que no se incluyen en este apartado.

##### **Delimitación**

Según el Plano General de Planeamiento y Ordenación del Término Municipal de Cubillos del Sil.

### **Usos Recomendados**

Aprovechamientos agrícolas y ganaderos.

### **Usos Permitidos**

En las áreas agropecuarias solo podrán desarrollarse aquellos actos de edificación o de uso del suelo o subsuelo que contribuyan a mejorar sus valores agrícolas o ganaderos.

### **Usos sujetos a Autorización**

Para realizar cualquier acto de edificación o uso del suelo o el subsuelo en las áreas de regadío será preceptivo y previo a la concesión de la licencia municipal, un informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, en el sentido de que la actuación prevista no solo no deteriora los valores agrícolas del entorno, sino que contribuye a potenciarlos

Además estarán sujetos a autorización los siguientes usos del suelo, en función de lo expuesto anteriormente:

Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

### **Usos Prohibidos**

-Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

### **Condiciones de edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

#### **2.7.2.5 - Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.**

##### **Definición**

Se engloban aquí todos los trazados de la Red viaria que atraviesan el municipio de Cubillos del Sil, las vías férreas, así como las infraestructuras de abastecimiento de agua a las poblaciones y las redes de saneamiento y redes de vertido de aguas residuales urbanas.

- a) - Vías férreas.
- b) - Autovía Cubillos - Toreno.
- c) - Carreteras.
- d) - Infraestructuras de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- e) - Caminos Rurales y vecinales.
- f) - Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y vertido de aguas residuales.

##### **Delimitación**

Según el Plano General de Planeamiento y Ordenación del Término Municipal de Cubillos del Sil.

- a) - VÍAS FÉRREAS.

Se considera la línea férrea perteneciente a la empresa Minero Siderúrgica de Ponferrada (M.S.P.) la cual discurre desde Cubillos del Sil hasta Villablino, con carbón de las minas que dicha empresa posee en la

Zona Norte y Villablino, cuya función es abastecer de carbón la Subestación de Transferencia que dicha empresa posee al Este de la Localidad de Cubillos del Sil, y que a su vez abastece a la Central Térmica de Compostilla.

b) - AUTOVÍA CUBILLOS - TORENO

Esta autovía parte desde la rotonda de entrada a la población de Cubillos, enlazando con la carretera Comarcal 631 que proviene desde Ponferrada y llega hasta la población de Toreno.

Esta autovía pertenece a la Red Autonómica.

En un ámbito mínimo de 50 metros, a ambos lados, medidos desde su eje, son ordenados por planificación especial.

c) - CARRETERAS

c.1) - Carreteras de la Red Estatal:

No hay.

c.2) - Carreteras de la Red Autonómica:

- Comarcal C-631: Ponferrada - Cubillos. Proviene desde Ponferrada hasta la rotonda de entrada al municipio de Cubillos. Desde esta rotonda enlaza hacia el Norte mediante la autovía Cubillos - Toreno.

c.3) - Carreteras de la Red Provincial (Red Secundaria):

- Carretera de entrada a la población de Finolledo desde la autovía Cubillos - Toreno.

- Carretera de entrada a la población de Fresnedo desde la autovía Cubillos - Toreno.

c.4) - Carreteras de la Red Municipal:

- Carretera Cabañinas - Cubillos
- Carretera Finolledo - Cubillos.
- Carretera Cubillos - Cabañas Raras (comprende la parte de la carretera dentro del término municipal de Cubillos, desde el pantano de Barcena hasta el polígono industrial de Cabañas Raras).

d)- INFRAESTRUCTURAS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL NORTE

- Dique del embalse de Barcena.
- Carretera de servicio del Canal Alto del Bierzo: Carretera asfaltada de doble sentido en la margen Sur del Canal.
- Canal Alto del Bierzo: atraviesa el término municipal en sentido Oeste-Este.
- Dos acequias principales de regadío, números 1 y 2 con sus correspondientes caminos de servicio en la margen izquierda del Canal.
- Desagüe D-II-A-9-1

e)- CAMINOS RURALES Y VECINALES:

- \* Camino vecinal: Posadina - Paradilla. Une ambas poblaciones
- \* Camino del Meno. Asciende hasta el Monte Meno.
- \* Camino de los Rabos. Son dos caminos paralelos que salen desde Cubillos en dirección Sur, hasta salir del Término Municipal.
- \* Camino Cabañinas a Sancedo.
- \* Camino de Cueto a Fresnedo, el cual coincide en su parte Norte con la Vía Pecuaria descrita en el apartado 2.3
- \* Cabañinas a Finolledo, del que sale un ramal a Cubillines.



- \* Camino Finolledo al cementerio de Pradilla.
- \* Camino de la Devesina. Sale desde Fresnedo hasta enlazar con la entrada de la autovía Cubillos - Toreno en dirección a Fresnedo, por su margen Oeste.
- \* Camino de Valruiz. Ascende desde Fresnedo por el valle de Valruiz en dirección a Oceró.
- \* Camino del Valle. Ascende hacia el Norte desde Fresnedo.
- \* Camino de Parada Ascende desde Fresnedo hacia el Monte de Parada (al Norte).
- \* Camino a Santo Domingo. Parte de Fresnedo hacia el Norte en dirección al paraje de Santo Domingo, continuando su dirección a Tombrio de Arriba. (parte de este camino coincide con una Vía Pecuaria).

### **Condiciones de uso**

El suelo ocupado por las carreteras o caminos vecinales queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado 25/1988, de 29 de Julio y su Reglamento, el R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre, así como a la Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990, de 16 de marzo.

Según Artículo 20 y siguientes de la Ley de carreteras del estado 25/1988 de 29 de junio y su Reglamento RD. 1812/ 1994 de 2 de septiembre, y de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León 2/1990, de 16 de marzo.

Cualquier proyecto de urbanización que afecte a las mismas deberá ser aprobado por el organismo titular de la carretera o camino vecinal.

Según las normas citadas se establecen como zonas funcionales las siguientes:

### Zona de dominio público:

Formada por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Esta arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En tramos urbanos abarca como mínimo la acera existente si no existen los 3 m reglamentarios.

Es elemento funcional de la carretera toda zona permanente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses, y otros fines auxiliares o complementarios.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de las carreteras, previa autorización del organismo administrativo del que esta depende, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

### Zona de Servidumbre:

Son dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

#### Zona de afección:

Son dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de Servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en es resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatado su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten puedan ser tenidos en cuenta a efectos

expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera: No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el órgano titular de la carretera

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en carreteras nacionales y de la Red Regional Básica, y a 18 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las carreteras estatales que discurren por total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre y cuando lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

El órgano titular de la carretera, excepcionalmente podrá, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Tramos Urbanos de las carreteras aquellos que discurren por suelo calificado como urbano por el planeamiento urbanístico.

Travesía es la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.

En la zona de dominio publico de las travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por le órgano titular de la carretera corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante del órgano titular.

En las travesías de carreteras corresponde a los ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgan asimismo los Ayuntamientos.

### VÍAS FÉRREAS.

Las vías férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en el ordenamiento Jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/ 1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) y su reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

De este modo se establecen las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril, tal como se detalla a continuación:

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio Público: Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la Explanación.

Zona de servidumbre: Desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: Desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación.

### CAMINOS RURALES Y VECINALES.

#### **Usos Recomendados**

Por las vías de comunicación, la circulación de vehículos autorizados según el tipo de vía.

Por los caminos la circulación de vehículos, ganado y maquinaria agrícola.

#### **Usos Permitidos**

Circulación de vehículos autorizados personas y animales según el tipo de vía y de acuerdo con la normativa sectorial aplicable en cada caso.

#### **Usos sujetos a Autorización**

Todas aquellas actividades que según lo dispuesto en el apartado anterior se permita conforme a la Ley de carreteras del estado, la Ley de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, la legislación aplicable a las vías férreas.

Se admiten instalaciones propias de los servicios de las carreteras.

### **Usos Prohibidos**

Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Vertidos de residuos sólidos y líquidos.

#### Para el caso de autopistas y carreteras:

Actividades cinegéticas, por considerarse estos espacios “*zonas de seguridad*” en una franja de 50 metros de anchura, a ambos lados de la zona de seguridad.

#### Para el caso de vías férreas:

Actividades cinegéticas, por considerarse estos espacios “*zonas de seguridad*” en una franja de 25 metros de anchura, a ambos lados de la zona de seguridad salvo permiso expreso del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, fijándose las condiciones para cada caso.

### **Condiciones de edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

f).- INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

**Definición**

Terrenos destinados a instalaciones de captación, conducción, tratamiento, distribución o vertido de esas infraestructuras

**Delimitación**

No hay delimitación específica en los planos, pero se incluyen todos los terrenos existentes destinados a esos usos, y los que puedan surgir como ampliación de los servicios existentes

**Usos Recomendados**

Usos relacionados con esas infraestructuras.

**Usos Permitidos**

Abastecimiento de agua, saneamiento, vertido de aguas residuales y otras infraestructuras que sean compatibles con las anteriores.

**Usos sujetos a Autorización**

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la



necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos

### **Usos Prohibidos**

Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

En el caso de infraestructuras de abastecimiento de aguas además también estarán prohibidos los siguientes usos:

Vertidos de residuos sólidos y líquidos.

Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

### **Condiciones de edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

#### **2.7.2.6 - Suelo Rústico con Protección Natural**

##### **Definición.**

Son consideradas aquí aquellas zonas del Termino Municipal en las que por sus características ecológicas o especial conservación por normativa específica sean merecedoras de una protección integral, da prioridad al mantenimiento y mejora de la situación actual en términos de uso y se crean

condiciones de aprovechamiento sostenido de los recursos, sin causar merma en las características que dieron origen a su conservación.

El suelo rústico con protección natural queda dividido para su protección en las siguientes áreas:

- a) - *Áreas Naturales de Interés Ecológico.*
- b) - *Terrenos definidos en la Normativa de Aguas.*
- c) - *Áreas de Repoblación Forestal.*
- d) - *Elementos Singulares del Medio Natural.*
- e) - *Formaciones Boscosas de Castaños.*

En todas las zonas del municipio catalogado como “*Suelo Rústico con Protección Natural*” serán de aplicación las siguientes normas:

a.) - ÁREAS NATURALES DE INTERÉS ECOLÓGICO.

**Definición**

Se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas en las que es posible mantener y mejorar, mediante esta protección, sus características especiales.

Son áreas que por sus altos valores ecológicos o con el fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora, son merecedores de un elevado nivel de protección para preservarlos de su deterioro, derivado de las actividades económicas y comportamientos humanos.

**Delimitación**

Según queda delimitado en el Plano General de Planeamiento.

**Usos Recomendados**

Conservación mantenimiento y mejora de las características y condiciones que dan origen a su conservación.

### **Usos Permitidos**

Actividades de investigación o de difusión de cultura medioambiental.

Aquellas actividades de aprovechamiento de recursos naturales que sean compatibles y sin causar daños sobre este tipo de suelos, como pueden ser: recolección de frutos, setas, actividades cinegéticas y actividades de ocio.

Actividades ganaderas de aprovechamiento extensivo.

Labores de mantenimiento forestal siempre que no entrañen riesgo para la conservación y mantenimiento de las condiciones ambientales.

### **Usos sujetos a Autorización**

Toda actuación que pretenda realizarse en las Áreas Naturales de Interés Ecológico deberá realizarse mediante un proyecto con justificación motivada y proyectarse de forma que la destrucción del arbolado y la pérdida de las características naturales sea la menor posible.

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

Para la realización de cualquier acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo en las áreas de interés ecológico o en sus alrededores determinados en los planos, será preceptivo y previo a la concesión de licencia municipal, un informe favorable de la Dirección General de Medio Natural de la Junta de Castilla y León, en el sentido de que la actuación prevista no solo no deteriora los valores ecológicos o forestales del entorno, sino que contribuye a potenciarlos.

## **Usos Prohibidos**

Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Vertidos de residuos sólidos y líquidos sin previa depuración.

## **Condiciones de edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

b.) - TERRENOS DEFINIDOS EN LA NORMATIVA DE AGUAS.

### **Definición.**

Se incluyen aquí los terrenos definidos en la Normativa de Aguas, como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección.

Corresponden a esta categoría de protección:

- Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que se detallan a continuación y los pequeños afluentes de todos ellos:

Río Sil

Arrollo de los Barredos

Arrollo de las Banderas

Arrollo de las Fuentes del Manjarín

Arrollo del Bayo

Arrollo de Refresnelo

Arrollo Quimaranas

Arrollo Navaliego

Arrollo Valdecabanas

Arrollo de Pumarín

- Pantano de Barcena y sus márgenes.
- Canal del Bierzo Alto.
- Charca ubicada en la margen Oeste del Camino de la Devesina. (Que sale desde Fresnedo hasta enlazar con la entrada de la autovía Cubillos - Toreno en dirección a Fresnedo, por su margen Oeste.).
- Acuíferos subterráneos.

Se entiende por: *Cauce natural* de una corriente continua o discontinua, el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, *Riberas* las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por *Márgenes*, los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal: (Fig. 5)

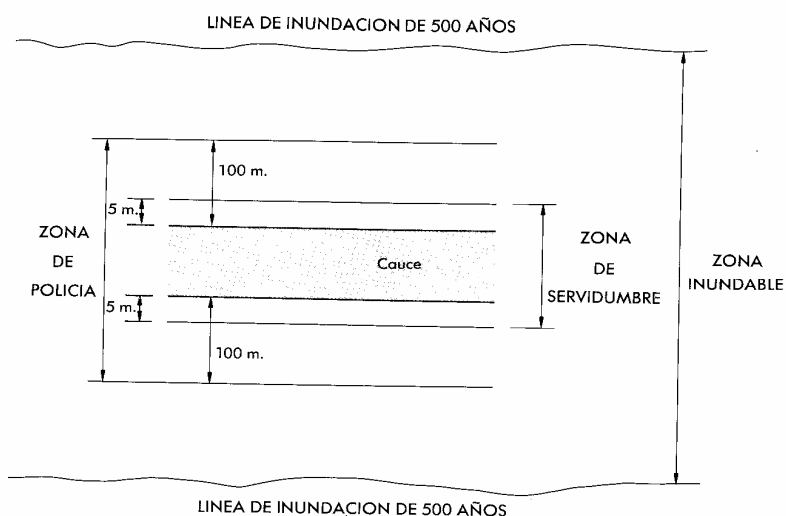


FIG. 5 Zonas en las que se divide un cauce.

1) - Una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

Los propietarios de la zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso o las funciones de vigilancia actividad de pesca, salvamento o varado y amarre de embarcaciones.

No se podrá edificar.

En estas zonas no están permitidas alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno o cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Para la realización de plantación de especies arbóreas y cualquier otro tipo de actuación no tipificado en esta normativa se requerirá autorización del Organismo de Cuenca. (C.H.N.)

2) – Una zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Para la realización de plantación de especies arbóreas y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico se requerirá autorización del Organismo de Cuenca. (C.H.N.)

## **Delimitación**

Ver Plano General del Planeamiento.

## **Usos Recomendados**

Conservación mantenimiento y mejora de la calidad y características de las aguas con el fin de optimizar los aprovechamientos derivados del agua ya sean con fines naturales turísticos agrícolas ganaderos, abastecimiento, etc.

## **Usos Permitidos**

Aquellas actividades de aprovechamiento de recursos naturales que sean compatibles y sin causar daños sobre este tipo de suelos, como pueden ser: recolección de frutos, setas y senderismo.

Actividades ganaderas de aprovechamiento extensivo.

Las actividades de ocio como el baño y navegación se desarrollaran en los lugares habilitados para tal fin y que cumplan con tal condición.

Labores de mantenimiento forestal siempre que no entrañen riesgo para la conservación de las condiciones ambientales.

Actividades de recreo, esparcimiento y deportivas cuando sean promovidas por la administración.

## **Usos sujetos a Autorización.**

Actividades de pesca fluvial con autorización o permiso de pesca expedido por la Junta de Castilla y León.

Para la realización de cualquier acto de edificación o uso del suelo o el subsuelo en los alrededores de las áreas determinadas en los planos, y en la zona de policía de riberas arboladas de 100 metros de anchura, tal y como lo define la Ley de Aguas en su artículo 6, será preceptivo y previo a la concesión de licencia municipal un informe favorable de la Dirección General de Medio Natural de la Junta de Castilla y León, en el sentido de que la actuación prevista no lesiona los valores ecológicos del área próxima

ni la calidad de las aguas, ni modifica los caudales normales ni los cauces de avenidas.

### **Usos Prohibidos.**

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

- Vertidos de residuos sólidos y líquidos sin previa depuración.

- Actividades cinegéticas en cauces, márgenes de ríos, arroyos y canales por considerarse estos espacios “*zonas de seguridad*”, en una franja de 25 metros de anchura a ambos lados, salvo permiso expreso del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, fijándose las condiciones para cada caso. En los embalses, lagunas y terrenos de dominio público que los rodean no podrá practicarse la caza, salvo que se declare Zona de Caza Controlada

- Actividades de baño, navegación y ocio dentro del agua salvo en aquellas zonas destinadas para tal fin por la administración competente.

### **Condiciones de la edificación y condiciones estéticas**

Queda prohibido cualquier tipo de construcción a menos de 5 m del cauce natural ordinario entendiéndose este como el alcance de las aguas de la avenida media de las máximas durante un periodo de 10 años. Entre los 5 m y 100 m de distancia del cauce natural ordinario es imprescindible autorización de la C.H.N.

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.



### c) - ÁREAS DE REPOBLACIÓN FORESTAL

#### **Definición**

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos que figuran dentro de los planeamientos de Forestación o que sean susceptibles de ser incluidos en ellos, debido a la existencia de masas arbóreas de aprovechamiento forestal. El objetivo Principal para estas áreas es el de consolidar las plantaciones forestales existentes, recuperar la vegetación perdida y dotarlas de características forestales lo más naturales posibles mediante técnicas de reforestación sostenibles y respetuosas con su aprovechamiento y con las características ecológicas del medio.

#### **Delimitación**

Cerrando al Norte el límite del municipio, en la cabecera del Valle, en el lugar denominado “*Parada*“que limita con el Municipio de Toreno, aparecen pinares de repoblación.

#### **Usos Recomendados**

- Conservación mantenimiento y mejora de las características y condiciones que dan origen a su conservación.
- Aprovechamiento de pastos.

#### **Usos Permitidos**

- Aquellas actividades de aprovechamientos de recursos naturales que sean compatibles y sin causar daños sobre este tipo de suelos, como pueden ser: recolección de frutos, setas, corta de malezas, aprovechamiento de la

leña de las podas, actividades cinegéticas y pesca, ocio, senderismo y otras actividades que no perjudiquen los valores naturales del lugar.

- Actividades ganaderas de aprovechamiento extensivo.
- Labores de mantenimiento forestal siempre que no entrañen riesgo para la conservación y mantenimiento de las condiciones ambientales.

### **Usos sujetos a Autorización**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Plantaciones forestales y realización de cortafuegos.

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

- Para la realización de cualquier acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo en las áreas forestales o en sus alrededores, determinadas en los planos, será preceptivo y previo a la concesión de licencia municipal, un

informe favorable de la Dirección General de Medio Natural de la Junta de Castilla y León, en el sentido de que la actuación prevista no solo no deteriora los valores ecológicos o forestales del entorno, sino que contribuye a potenciarlos.

- Para la realización de actividades reguladas por la legislación, se requerirán los permisos oportunos por parte de la administración de la Comunidad de Castilla y León.

### **Usos Prohibidos**

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

- Vertidos de residuos sólidos y líquidos sin previa depuración.

### **Condiciones de la edificación y condiciones estéticas.**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

### **d.) - ELEMENTOS SINGULARES DEL MEDIO NATURAL.**

#### **Definición.**

Elementos naturales existentes en el Termino Municipal, característicos por su singularidad, belleza, rareza, tradición, edad, que sean merecedores de una especial protección dentro del ámbito en que se encuentran.

## **Delimitación**

Se señalan en el Plano General del Planeamiento los elementos que a continuación se describen:

***Grupo de Encinas*** pertenecientes a la especie *Quercus rotundifolia* pertenecientes a la familia de las Fagáceas. Caracterizadas por su gran diámetro que denotan una longeva edad, y ubicadas al borde de una carretera no muy transitada en cuyos bordes aparecen desperdicios que degradan el medio (suelo y paisaje).

Ubicadas el paraje denominado “*La Dehesa*” situado en la margen Oeste de la autovía Cubillos - Toreno, dentro del encinar de La Dehesa, al borde de un camino asfaltado que se dirige a una planta de hormigonado.

***Serbal silvestre*** de gran porte y edad, perteneciente a la especie *Sorbus domestica* familia de las Rosáceas. Caracterizado por su edad longeva y alto porte, características no muy habituales de encontrar en esta especie.

Ubicado al borde de un camino, formando parte de la orla florística que rodea una pradera de siega invadida por matorral.

La situación de este individuo aparece reflejada en el mapa antes mencionado, se encuentra próximo al grupo de encinas antes definidas, en una posición al Sur de estas unos 300 metros en la misma margen de la autovía, y en la margen opuesta del camino asfaltado que se dirige a la planta de homigonado.

***Olivo*** situado delante de la iglesia la población de Cubillos del Sil perteneciente a la especie *Olea europaea* de la familia de las Oleáceas. Se le da este carácter de protección por ser individuo de

edad longeva y bello porte que realza el entorno de la iglesia y su pequeña plaza, dándole un aspecto natural.

### **Usos recomendados**

Conservación mantenimiento y mejora de las características y condiciones del estado natural que dan origen a su conservación.

### **Actividades permitidas.**

- Recreo, ocio, aprovechamientos y recolección de frutos, setas etc., siempre que no influyan negativamente en el mantenimiento y conservación de los individuos catalogados ni en los valores que motivaron su conservación.

- Actividades ganaderas de aprovechamiento extensivo.

### **Usos sujetos a autorización.**

Los mismos que se describen para las *Áreas Naturales de Interés Ecológico*.

### **Usos prohibidos.**

- Todos aquellos que causen daño a los individuos singulares de valor protegido.

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

- Vertidos de residuos sólidos y líquidos.

## **Condiciones de la edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

e.) - FORMACIONES BOSCOSAS DE CASTAÑOS (CASTAÑARES).

### **Definición**

Se incluyen en este apartado las formaciones boscosas de castaños, por ser este un espacio natural a proteger y un aprovechamiento tradicional de recursos en la comarca del Bierzo, merecedor de una especial protección y fomento, a la vez, constituyen lugares con aprovechamiento cinegético, fuente de otros recursos como frutos y setas, aprovechamientos apícolas y posibilidad de aprovechamiento paralelo en cuanto a zonas de ocio con la modalidad de senderismo o bicicleta de montaña.

Por sus características se encuentra incluido también dentro del apartado de suelo rústico de asentamiento tradicional con el fin de mantener y mejorar el aprovechamiento de las castañas, de acuerdo con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de urbanismo de Castilla y León; *“cuando puedan corresponder varias categorías, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicaran de forma complementaria; en este caso si se produce contradicción entre dichos regímenes se aplicará el que otorgue mayor protección”*.

En este caso se ha optado por la inclusión de este suelo también dentro del suelo rústico con protección natural, otorgándole condiciones de aprovechamiento y mejora de las condiciones que hacen de él un espacio fuente de recursos tradicionales de la Comarca del Bierzo.

## **Delimitación.**

### ***Localidad: Fresnedo***

La zona Norte de Fresnedo, en ambas laderas del arroyo Pumarín, aparecen castaños con manchas de viñedos y otros cultivos.

Esta zona se considera como un valor económico local que es preciso mantener, además del alto valor como recurso natural, cultural, cinegético, paisajístico y turístico, que debe ser potenciado en futuros planes de aprovechamiento y uso sostenible, con el fin de evitar deterioros ocasionados por un aprovechamiento mal gestionado, la degradación o pérdida de territorio útil.

### ***Localidad: Finolledo***

Situados en la zona Norte y Oeste de Finolledo, tal y como se indica en la cartografía adjunta.

Al igual que la zona anterior, mantiene un elevado grado de conservación de sus características naturales y se perfila como zona de alto valor cultural, cinegético, económico (debido a los aprovechamientos tradicionales) y turístico. Se protege y potencia de cara al futuro mantenimiento de sus características y para evitar su gestión inadecuada.

## **Usos recomendados**

- Mantenimiento y mejora de las características naturales del entorno.
- Aprovechamiento tradicional de castaños.
- Fomento de actividades culturales y de ocio.

- Transito y pastoreo de ganado en régimen extensivo.

**Actividades permitidas:**

- Todas aquellas actividades características y tradicionales del asentamiento como los aprovechamientos naturales: recolección de castañas, setas, corta de malezas, aprovechamiento de leñas de las podas, aprovechamientos de frutos, actividades cinegéticas y pesca, ocio, senderismo y otras actividades que no perjudiquen los valores naturales y económicos tradicionales del asentamiento.

- Labores de mantenimiento del sistema productivo tradicional como son labores de poda, clareo, limpieza de matorral, etc.

Para la realización de actividades reguladas por la legislación, se requerirán los permisos oportunos por parte de la administración de la Comunidad de Castilla y León.

**Usos sujetos a autorización:**

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, que mantengan las características tradicionales en cuanto a materiales de construcción para reducir lo menos posible el impacto sobre el paisaje, favoreciendo la calidad del aprovechamiento como recurso turístico del lugar.

- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre y cuando se respeten los valores naturales y los valores económicos tradicionales de la zona.

- Los aprovechamientos de pastos y malezas quedan sujetos a autorización administrativa de la Entidad Local.



- Tala de árboles adultos; considerados estos los que alcancen la “edad de corta” que varía entre los 12 y 30 años, según la especie. No se consideran en este apartado las labores de poda, clareo, limpieza de matorral, etc. consideradas estas como labores de mantenimiento del sistema productivo tradicional.

### **Usos Prohibidos:**

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

- Vertidos de residuos sólidos y líquidos sin previa depuración.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes.

- Plantaciones de especies forestales distintas a las frondosas, salvo que por razones motivadas produzcan un beneficio sobre el sistema forestal existente.

### **2.7.2.7 - Suelo Rústico con Protección Especial.**

En todas las zonas del municipio catalogado como “*Suelo Rústico con Protección Especial*” serán de aplicación las siguientes normas:

### **Definición**

Constituidos por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

Se define aquí la siguiente categoría:

#### ***Suelo Rústico con Especial Protección Arqueológica***

Formado por los espacios correspondientes a los yacimientos arqueológicos, construcciones o restos de interés cultural, tanto si se encuentran en superficie como en el subsuelo, localizados en el Término Municipal, junto con sus zonas de protección.

### **Delimitación**

Se consideran todos los yacimientos que existan, descubiertos o no, dentro del ámbito del Termino Municipal, ya sean ruinas, restos, objetos, etc.

En el municipio se encuentran catalogados los siguientes yacimientos arqueológicos:

Castro de Fresnedo

Castro de Finolledo

Castro de Posadina

Situados tal y como se indica en el Plano General de Planeamiento y Ordenación del Término Municipal de Cubillos del Sil.

### **Usos Recomendados**

- Rehabilitación del suelo hacia una adecuación ambiental que favorezca la integración en el entorno y el control de las causas que motivan la degradación del suelo.

- Aprovechamiento ambiental moderado una vez consolidada la restauración ambiental, dichos aprovechamientos no deberán en ningún caso incidir sobre el suelo ni de forma abusiva sobre la cubierta vegetal.

### **Usos Permitidos**

- Aquellas actividades de aprovechamiento de recursos naturales que sean compatibles y sin causar daños sobre este tipo de suelos, como pueden ser: recolección de frutos, setas, actividades cinegéticas y actividades de ocio.

- Labores de mantenimiento forestal siempre que no entrañen riesgo para la conservación y mantenimiento de las condiciones generales del emplazamiento, incluidas las ambientales.

- Zonas de pastos, siempre que esta actividad ganadera no entrañe riesgo a la zona de protección.

Dentro de las actividades del párrafo anterior no se incluyen las plantaciones forestales aún con especies autóctonas, ni la realización de cortafuegos ni otras actividades cuya práctica pueda poner en peligro el elemento arqueológico.

### **Usos Sujetos a Autorización:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Plantaciones forestales y realización de cortafuegos.

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

- Obras de rehabilitación, reforma de las construcciones existentes declaradas dentro de la ordenación.

### **Usos Prohibidos:**

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

- Vertidos de residuos sólidos y líquidos.

- Plantaciones forestales aun con especies autóctonas, y la realización de cortafuegos.

- Excavaciones arqueológicas, obras y operaciones de extracción, conservación y mantenimiento de los restos arqueológicos sin la autorización previa y bajo la inspección de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Dado el caso que durante la realización de cualquier tipo de obra, tanto pública como privada, apareciesen restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizaran las obras en la zona afectada, procediéndose de inmediato a ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Educación y Cultura de León, quien dictara las normas que procedan.

### **Condiciones de la edificación y condiciones estéticas**

Cumplirán el apartado 2.7.1. de estas normas, según el destino de la edificación ó instalación.

### **3. - CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**



### **3. - CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

#### **3.1. - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

##### **Castro de Fresnedo**

Municipio: Cubillos del Sil

Localidad: Fresnedo

Nombre del Yacimiento: “Castro”

Altitud: 886 m.

##### **Localización:**

El castro está situado al Norte del pueblo, sobre el final de los altozanos que cubren la falla que viene de Folgoso por Cubillos. Se ubica en el área entre el cauce de dos arroyos, el de Teba al Este y el de Pumarín al Oeste.

Partiendo del casco urbano de Fresnedo, tomando un camino que sube a la derecha en dirección Norte, después de pasar la iglesia, continúa el camino hasta una bifurcación en la que se toma el camino de la izquierda, dirección Oeste. A menos de 2 Km se llega a la ladera Este del castro.

##### **Descripción:**

La planta del castro es alargada y ovalada, adaptándose al terreno y dispuesta en dirección SE- NO.

Se aprecian restos defensivos de murallas o paredes, aunque tiene un foso rodeándole en el que se encuentra algún bloque de piedra, probablemente de la muralla.

A pesar de no conservar indicios de una disposición defensiva, su situación y posición es eminentemente defensiva.



La ascensión se realiza a través de rellanos escalonados, por la parte S.E.

El terreno es rojizo y pedregoso y está cubierto de urces y pinos, lo que impide apreciar la existencia de construcciones.

Las prospecciones superficiales no han deparado hallazgos de materiales arqueológicos.

- En la misma localidad y en las inmediaciones del castro, aparece registrado en la Carta Arqueológica de la Provincia de León otro yacimiento con el nombre de “Bajo el Castro”, que se sitúa entre el castro y el pueblo, en un pequeño altozano, en el que se han localizado algunas tégulas romanas.

#### Adscripción Cronológica y Cultural:

Se trata de un asentamiento castreño de época prerromana.

A partir de los hallazgos citados, podría haber existido una ocupación posterior romana, aunque no sobre el propio yacimiento, sino en sus inmediaciones, si bien no contamos hasta el momento con evidencias arqueológicas suficientes que confirmen esta posibilidad.

#### Estado de Conservación:

El yacimiento presenta importantes deterioros ocasionados principalmente por labores agrícolas y forestales.

Actualmente se practican labores agrícolas en las laderas, se cultivan viñedos, y en la cima se han llevado a cabo labores de arado para la plantación de pinos, lo que ha ocasionado la modificación de parte de la morfología del terreno.

Hay líneas de cortafuegos que afectan al yacimiento del NO al SE.

#### Protección:

Las medidas de protección a aplicar en el entorno del yacimiento, para asegurar su conservación son las especificadas en el capítulo 1.2.4., con relación a las condiciones de uso que la legislación vigente establece para las zonas de suelo rústico con especial protección arqueológica y ateniéndose a la franja de protección consignada en el párrafo final del citado capítulo.

### **Castro de Finolledo**

Municipio: Cubillos del Sil. (Comparte superficie con el Término Municipal de Toreno)

Localidad: Finolledo

Nombre del Yacimiento: “El Castro”

Altitud: 874 m.

Extensión: 9,7 Ha

Localización:

Se sitúa sobre un cerro testigo de gran altura, ubicado al Norte del pueblo, desde el que se domina, en dirección Sur, todo el Bierzo Bajo de la cuenca de Ponferrada, y en dirección Norte, la zona montañosa de Toreno.

Se localiza a 1 Km del interfluvio entre el arroyo de Vallinas y el arroyo de Banderas.

Partiendo del casco urbano de Finolledo, subiendo hacia la parte más alta del pueblo, donde se encuentra la iglesia, se toma el camino que sale a la izquierda; aproximadamente a 1 Km al Norte de ese camino que lleva al cementerio de Paradilla aparece el yacimiento.

### **Descripción:**

Presenta una planta redondeada, ocupando totalmente la plataforma superior, que ha sido allanada, y muestra una inclinación hacia el Oeste.

No se aprecian restos de murallas, si bien en 1908 Gómez Núñez habla de señales de fortificación y el P. Morán hace referencia a un campo atrincherado solamente por la parte norte, en la jurisdicción de Finolledo.

Se encuentran acumulaciones de bloques de piedra, que pudieran pertenecer a la muralla.

En cuanto a los fosos, no existen, dado que al estar enclavado en un lugar elevado, el sistema defensivo viene dado por la misma configuración del terreno en pendiente.

En la parte norte se localizan también varias acumulaciones de bloques de piedra, probablemente pertenecientes a construcciones del interior del recinto, que serían viviendas de planta circular. Con todo, cabe también la posibilidad de que se trate de amontonamientos de protección hechos por los agricultores de este terreno.

La prospección realizada dio como resultado el hallazgo de varios fragmentos de cerámica de tonalidad negra.

Desde el castro, hacia el Norte, se domina una zona que parece haber sido trabajada para explotación de oro. Allí se encuentra un lugar, denominado “Pozo de la Laguna”, que aparece mencionado en las leyendas como lugar donde los moros llevaban sus caballos a beber. Esta zona es conocida también con el nombre de “El Fontanón”.

En las inmediaciones del pueblo, en los lugares conocidos como “El Palacio”, “Losadal”, “la Lama de la Iglesia”, se han localizado diversos hallazgos de tejas.

#### Adscripción Cronológica y Cultural:

Asentamiento castreño de época prerromana.

Se trataría de uno de los castros romanizados posteriormente, orientado fundamentalmente a la vigilancia de las explotaciones auríferas que se desarrollan en su entorno.

#### Estado de Conservación:

Presenta deterioros ocasionados principalmente por el trazado del camino al Norte del yacimiento que sube por la ladera hasta llegar a la superficie de la plataforma.

Actualmente no se realizan en el área del yacimiento labores agrícolas, aunque probablemente constituyó una zona cultivada en época anterior.

#### Protección:

Las medidas de protección a aplicar en el entorno del yacimiento, para asegurar su conservación son las especificadas en el capítulo 1.2.4., Con relación a las condiciones de uso que la legislación vigente establece para las zonas de suelo rústico con especial protección arqueológica y ateniéndose a la franja de protección consignada en el párrafo final del citado capítulo.

#### **Castro de Posadina**

Municipio: Cubillos del Sil

Localidad: Posadina

Nombre del Yacimiento: Castromocho

Extensión: 0,32 Ha.

Localización:

Situado al norte del pueblo, sobre el arenero entre dos arroyos, está constituido por un montículo formado por pizarra. Forma un espigón que se destaca en la ladera de un bloque macizo correspondiente a las estribaciones del Monte Meno.

A pocos metros al Sur se encuentra el curso del arroyo de Valle de Valverde.

El acceso más fácil al castro se encuentra en la parte Oeste, partiendo del casco urbano de Posadina, tomando el camino que se dirige hacia el norte en dirección a Paradilla, avanzando hasta aproximadamente 1 Km, y

subiendo a la derecha (hacia el Norte) unos 300 metros, hasta llegar al espigón donde se ubica el yacimiento.

Desde él se domina el Castro de Finolledo al Noroeste, y el lugar denominado “La Retela” de Pradilla, Toreno, al Norte.

#### Descripción:

Se trata de un castro de reducidas dimensiones, de planta alargada, orientada de Norte a Sur, e inclinada en esta última dirección.

Los elementos defensivos se perciben fácilmente por el Norte, ya que es la zona que pone en contacto con la montaña. Tiene en esta parte un montículo de tierra en el que se percibe la muralla o un muro, por lo que quizá sea un torreón, hecho de lajas de pizarra delgadas colocadas a hueso.

Se localizan dos fosos que le separan de la montaña, uno de los cuales desaparece al descender del castro. Por el sur, debió estar cortado a pico aprovechando la pendiente.

El acceso se encontraba en la zona más alta, hacia el Noreste, en la zona de contacto con la montaña, donde la envergadura del foso se incrementa, y donde se localizan acumulaciones de piedra caliza y de pizarra, fruto de algún derrumbe.

La tupida vegetación en toda la zona impide una buena visión del conjunto y hace muy difícil localizar las evidencias arqueológicas.

La prospección realizada en esta zona no deparó hallazgos de material arqueológico. Únicamente se pudo apreciar la existencia de bloques de piedra diseminados por la superficie, indicativos de las construcciones, si bien no formaban la línea de un muro.

#### Adscripción Cronológica y Cultural:

Constituye un asentamiento castreño de época prerromana.

### Estado de Conservación:

Presenta como principales signos de deterioro algunos socavones con abundantes bloques de piedra alrededor, pudiendo tratarse de hoyos realizados por furtivos.

En el entorno inmediato del castro se localizan varias acumulaciones de vertidos, principalmente de escombros.

### Protección:

Las medidas de protección a aplicar en el entorno del yacimiento, para asegurar su conservación son las especificadas en el capítulo 1.2.4., Con relación a las condiciones de uso que la legislación vigente establece para las zonas de suelo rústico con especial protección arqueológica y ateniéndose a la franja de protección consignada en el párrafo final del citado capítulo.

### **3.2.- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS**

Se consideran elementos arquitectónicos de valor singular los señalados en los planos de Ordenación con su grado de protección correspondiente. Este inventario es abierto, es decir, que se pueden incorporar otros elementos no contemplados en el mismo. El inventario de elementos es el siguiente: